



**ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO**

**FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

**ESCUELA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**CARRERA: INGENIERIA DE EMPRESAS**

## **TRABAJO DE TITULACIÓN**

Previa a la obtención del Título de:

**INGENIERO DE EMPRESAS**

**TEMA:**

“PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA EMPRESA DE SERVICIOS EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA, EN LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO, CIUDAD DE RIOBAMBA, PARA EL AÑO 2013”

**AUTOR:**

LUCERO GALINDO JUAN CARLOS

**RIOBAMBA – ECUADOR**

**2015**

## **CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL**

Certificamos que el presente trabajo de titulación, ha sido desarrollado por la Señor. LUCERO GALINDO JUAN CARLOS, quien ha cumplido con las normas de investigación científica y una vez analizado su contenido, se autoriza su presentación.

---

MBA Ing. Hítalo Bolívar Veloz Segovia

**DIRECTOR**

---

Ing. Norberto Hernán Morales Merchán

**MIEMBRO**

## **DECLARACIÓN DE AUTORIDAD**

Yo, **Lucero Galindo Juan Carlos**, declaro que el presente trabajo de titulación es de mi autoría y que los resultados del mismo son auténticos y originales. Los textos constantes en el documento que provienen de otra fuente, están debidamente citados y referenciados.

Como autor, asumo la responsabilidad legal y académica de los contenidos de este trabajo de titulación.

Riobamba, 08 de Agosto de 2015.

**Lucero Galindo Juan Carlos**

**C.C.0603131095**

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo de investigación va dedicado a todas las personas que de una u otra manera han sabido brindarme todo su apoyo durante mi etapa estudiantil en especial a Dios fuente de inspiración divina, a mi esposa Verónica, a mis padres y familia quienes constantemente me ha brindado su apoyo, respaldo, fuerza y templanza para la conclusión de esta meta.

A mi hija Victoria. Fuente de gran inspiración para mi constante superación personal y profesional.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco Dios por brindarme su infinito amor, su grandiosa sabiduría para seguir luchando día a día para alcanzar esta gran meta soñada.

A la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo por permitirme formar parte de tan prestigiosa Institución Educativa.

A cada uno de los docentes que durante mi vida politécnica me han impartido grandes conocimientos y valores que me permitirán crecer como profesional y desenvolverme en el ámbito laboral con excelencia.

A Jorge Luis Albán quien ha sabido brindarme su amistad, su apoyo incondicional en todo momento.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada...	i
Certificación del tribunal .....	ii
Declaración de autoridad .....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Índice de contenido .....	vi
Índice de tablas .....	x
Índice de gráficos .....	xii
Resumen ejecutivo .....	xiv
Summary .....	xv
Introducción .....	1
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA.....	2
1.1 PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.1.1 Formulación del Problema .....	2
1.1.2 Delimitación del Problema.....	3
1.2 JUSTIFICACIÓN .....	3
1.3 OBJETIVOS .....	4
1.3.1 Objetivo General .....	4
1.3 Objetivos Específicos .....	4
1.4 GENERALIDADES .....	5
1.4.1 Provincia de Chimborazo .....	5
1.4.2 Descripción del tipo de Negocio .....	14
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	16
2.1 CONJUNTO HABITACIONAL .....	16
2.1.1 Clasificación de los conjuntos habitacionales. ....	16
2.1.2 Conjuntos habitacionales urbanos. ....	16
2.1.3 Conjuntos habitacionales turísticos .....	17
2.1.4 Conjuntos habitacionales campestres.....	17
2.1.5 Condominio.....	17
2.1.6 Edificio .....	17
2.1.7 Administración de edificios y o condominios.....	18

2.2	HIPÓTESIS .....	18
2.2.1	Hipótesis General .....	18
2.2.2	Hipótesis Específicas .....	18
CAPITULO III: MARCO METODOLOGICO .....		20
3.1	METODOLOGÍA .....	20
3.1.1	Métodos de investigación.....	20
3.2	TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....	20
3.2.1	Realización de la Encuesta.....	21
3.3	ANÁLISIS SITUACIONAL DE LA EMPRESA DE SERVICIOS DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA” .....	21
3.3.1	Matriz FODA .....	21
3.3.2	Demográfico.....	23
3.2.3	Estrato Social .....	24
3.2.4	Tamaño de la Muestra .....	24
3.2.4.1	Tipo de Muestreo .....	25
3.2.5	Técnicas para Recopilar Datos .....	25
3.2.6	Herramientas para el procedimiento de datos .....	25
3.2.7	Tabulación e interpretación de datos.....	26
3.2.7.1	Análisis de resultados de la encuesta aplicada .....	36
3.2.7.2	Análisis de la Demanda.....	36
3.2.7.3	Proyección de la Demanda.....	38
3.2.7.4	Análisis de la Oferta.....	39
3.2.7.5	Determinación de la Demanda insatisfecha .....	41
CAPÍTULO IV: PROPUESTA .....		42
4.1	SERVICIO .....	42
4.2	PRECIO.....	44
4.3	PLAZA.....	45
4.4	PROMOCIÓN.....	45
4.5	POSTVENTA .....	46
4.6	PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE LA EMPRESA DE SERVICIOS EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA.....	47
4.6.1	Estudio Técnico.....	47

4.6.2	Localización .....	47
4.6.3	Proceso de Servicio .....	49
4.7	RECURSOS .....	51
4.7.1	Requerimiento inversión del proyecto .....	51
4.7.1.1	Maquinaria y Equipo .....	51
4.7.1.2	Muebles y Enseres.....	52
4.7.1.3	Equipo de Cómputo, telefónico, internet y cámaras. ....	52
4.7.1.4	Vehículo .....	53
4.7.1.5	Talento Humano / Técnico.....	53
4.7.1.6	Insumos y materiales .....	54
4.7.1.7	Gasto Constitución. ....	54
4.7.2	Recursos financieros .....	55
4.7.2.1	Distribución Física .....	55
4.8.	ESTUDIO ADMINISTRATIVO .....	56
4.8.1	Objetivos .....	56
4.8.1.1	Objetivo General .....	56
4.8.1.2	Objetivos Específicos de la empresa.....	56
4.8.1.3	Misión .....	56
4.8.1.4	Visión .....	56
4.8.1.5	Políticas .....	57
4.8.1.7	Valores Institucionales .....	57
4.8.1.7	Organigrama Estructural .....	58
4.8.2	Funciones y responsabilidades de los miembros de simpleza .....	59
4.8.2.1	Manual de Funciones .....	59
4.8.2.2	Gerente .....	59
4.8.2.3	Asesor Jurídico.....	60
4.8.2.4	Secretaria.....	61
4.8.2.5	Contador.....	62
4.8.2.6	Talento Humano.....	64
4.8.2.7	Chofer mensajero .....	65
4.8.2.8	Eléctrico Plomero.....	66
4.8.2.9	Operario De Limpieza.....	67
4.9	ESTUDIO LEGAL.....	69
4.9.1	Viabilidad legal .....	69



4.9.1.2	Estructura Legal De La Empresa .....	69
4.10	ESTUDIO DE IMPACTOS AMBIENTALES .....	77
4.10.1	Impacto ambiental .....	77
4.10.1.2	Caracterización de los impactos ambientales .....	78
4.10.1.3	Análisis de resultados .....	79
4.10.2	Planes de mitigación .....	80
4.10.3	Estudio económico financiero .....	81
4.10.3.1	Requerimiento Inversión del proyecto .....	81
4.10.4	Otros activos fijos .....	86
4.10.4.1	Gasto constitución .....	86
4.10.4.2	Gastos Generales .....	87
4.10.4.3	Capital Operativo .....	88
4.10.4.4	Financiamiento de la Inversión .....	89
4.10.4.5	Depreciaciones activos fijos .....	92
4.10.4.6	Amortización .....	93
4.10.4.7	Balance de situación inicial .....	94
4.10.4.8	Balance general Proyectado .....	95
4.10.4.9	Estado de Resultados Proyectados .....	96
4.10.5	Punto De Equilibrio .....	97
4.10.5.1	Punto de equilibrio en porcentaje .....	97
4.10.5.2	Punto de equilibrio en Dólares .....	98
4.10.6	Indicadores financieros .....	99
4.11	Evaluación financiera .....	101
4.11.1	Flujo de efectivo .....	101
4.11.1	Valor actual neto .....	102
4.11.3	Tasa interna de retorno .....	103
4.11.4	Periodo de recuperación de la inversión .....	104
4.11.5	Relación beneficio costo .....	105
	CONCLUSIONES .....	106
	RECOMENDACIONES .....	107
	BIBLIOGRAFÍA .....	108
	LINKOGRAFÍAS .....	109
	ANEXOS .....	110

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1	Matriz FODA .....	22
Tabla N° 2	Conjuntos, Condominios, Edificios y Urbanizaciones de Riobamba .....	23
Tabla N° 3	Porcentaje de conocimiento sobre los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles .....	26
Tabla N° 4	Porcentaje de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba.....	27
Tabla N° 5	Servicios que debería brindar la empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba .....	28
Tabla N° 6	Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios.....	29
Tabla N° 7	Cantidad porcentual mensual de cobro .....	30
Tabla N° 8	Servicios complementarios en la Administración de Bienes Inmuebles	31
Tabla N° 9	Medios de comunicación para conocer los servicios y beneficios.....	32
Tabla N° 10	Métodos para medir el grado de satisfacción por los servicios prestados .....	33
Tabla N° 11	Porcentaje de aceptación para servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios .....	34
Tabla N° 12	Porcentaje de personas interesadas en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles.....	35
Tabla N° 13	Viviendas particulares ocupadas según área y tendencia.....	36
Tabla N° 14	Conjuntos, Condominios, Edificios y Urbanizaciones de Riobamba .....	37
Tabla N° 15	Viviendas propia en Conjuntos, Condominios, edificios y Urbanizaciones de Riobamba.....	38
Tabla N° 16	Población futura de Conjuntos, Condominios Edificios y Urbanizaciones de Riobamba.....	39
Tabla N° 17	Análisis de la oferta.....	40
Tabla N° 18	Demanda insatisfecha.....	41
Tabla N° 19	Microlocalización.....	48
Tabla N° 20	Requerimiento Maquinaria y Equipo .....	51
Tabla N° 21	Requerimiento Muebles y Enseres .....	52
Tabla N° 22	Requerimiento Equipo de Cómputo, telefónico, internet y cámaras.....	52

Tabla N° 23	Requerimiento Vehículo .....	53
Tabla N° 24	Nómina de personal.....	53
Tabla N° 25	Inversión Insumos y Materiales .....	54
Tabla N° 27	Financiamiento de la Inversión .....	55
Tabla N° 28	Manual de Funciones Gerente.....	59
Tabla N°29	Manual de Funciones Asesor Jurídico .....	60
Tabla N° 30	Manual de Funciones Secretaria .....	61
Tabla N° 31	Manual de Funciones Contador .....	62
Tabla N°31	Manual de Funciones jefe de Talento Humano.....	64
Tabla N°32	Manual de Funciones Chofer Mensajero .....	65
Tabla N°33	Manual de Funciones Eléctrico Plomero .....	66
Tabla N°33	Manual de Funciones Jardinero .....	67
Tabla N° 19	Ponderación de Impactos Ambientales .....	77
Tabla N° 20	Caracterización de los impactos ambientales.....	78
Tabla N° 21	Requerimiento Obra Civil .....	81
Tabla N° 22	Requerimiento Vehículo .....	81
Tabla N° 23	Requerimiento Maquinaria y Equipo .....	82
Tabla N° 24	Requerimiento Muebles y Enseres.....	82
Tabla N° 25	Requerimiento Equipo de Computo.....	82
Tabla N° 26	Requerimiento Gasto de Constitución .....	83
Tabla N° 27	Cuadro Inversiones.....	83
Tabla N° 28	Inversión Insumos y Materiales .....	84
Tabla N° 29	Inversión Vehículos .....	84
Tabla N° 30	Inversión Construcción .....	85
Tabla N° 31	Inversión Maquinaria y Equipo.....	85
Tabla N° 32	Inversión Equipo de Cómputo .....	86
Tabla N° 33	Muebles Y Enseres.....	86
Tabla N° 34	Inversión Gasto Constitución .....	86
Tabla N° 35	Inversión Gastos Generales .....	87
Tabla N° 36	Capital Operativo .....	88
Tabla N° 37	Financiamiento de la Inversión .....	89
Tabla N° 38	Amortización Préstamo .....	90
Tabla N° 39	Depreciaciones Activos Fijos.....	92
Tabla N° 40	Amortización Gasto Constitución .....	93

Tabla N° 41	Balance de Situación Inicial .....	94
Tabla N° 42	Balance General Proyectado .....	95
Tabla N° 43	Estado de Resultados Proyectados .....	96
Tabla N° 44	Punto de Equilibrio .....	97
Tabla N° 45	Punto de Equilibrio en Porcentaje .....	98
Tabla N° 46	Punto de Equilibrio en Dólares .....	98
Tabla N° 47	Indicadores Financieros .....	99
Tabla N° 48	Flujo de Efectivo .....	101
Tabla N° 49	Valor Actual Neto .....	102
Tabla N° 50	Tasa Interna de Retorno .....	103
Tabla N° 51	Periodo de recuperación de la Inversión .....	104
Tabla N° 52	Relación Beneficio Costo.....	105

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1: Porcentaje de conocimiento sobre los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles .....	26
Gráfico N° 2: Porcentaje de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba .....	27
Gráfico N° 3: Servicios que debería brindar la empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba.....	28
Gráfico N° 4: Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios .....	29
Gráfico N° 5: Cantidad porcentual mensual de cobro .....	30
Gráfico N° 6: Servicios complementarios en la Administración de Bienes Inmuebles	31
Gráfico N° 7: Medios de comunicación para conocer los servicios y beneficios.....	32
Gráfico N° 8: Métodos para medir el grado de satisfacción por los servicios prestados... ..	33
Gráfico N° 9: Porcentaje de aceptación para servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios .....	34
GráficoN°10: Porcentaje de personas interesadas en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles .....	35

Gráfico N° 11: Logotipo .....	44
Gráfico N° 12: Macrolocalización .....	48
Gráfico N° 13: Microlocalización .....	48
Gráfico N° 14: Flujogramadepresentaciónyacuerdodelosserviciosofertados.....	49
Gráfico N° 15: DistribuciónFísica .....	55
Gráfico N° 16: OrganigramaEstructural .....	58
Gráfico N° 17: Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.....	70
Gráfico N° 18: Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.....	71
Gráfico N° 19: Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.....	72
Gráfico N° 20: Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa .....	73

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1.-	Imagen Institucional .....	110
Anexo 2.-	Logotipo de la empresa.....	113
Anexo 3.-	Tarjeta de presentación .....	113
Anexo 4.-	Portada Pagina Web.....	114
Anexo 5.-	Díptico .....	115
Anexo 6.-	Diseño de documentación de la empresa.....	116
Anexo 7.-	Hojas Membretadas .....	117
Anexo 8.-	Sobre de carta.....	118

## **RESUMEN EJECUTIVO**

La elaboración del presente proyecto se encuentra dirigida al estudio de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba, basado en la necesidad del correcto mantenimiento de bienes inmuebles a través de personal calificado en los diferentes servicios a ofertar, para lo cual se cuenta con estudio de situación actual, estudio de mercado, técnico financiero y económico, permitiéndonos obtener una factibilidad en cada uno de los estudios. El presente proyecto de investigación ha analizado meticulosamente el impacto ambiental ya que es muy importante contar con un proyecto que no afecte al medio ambiente con el desarrollo de la misma, para lo que se ha propuesto un plan de mitigación. Dentro del proyecto de investigación para la creación de la empresa de servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA requiere una inversión de \$ 166.254, para lo cual es necesario contar con financiamiento de una institución financiera el cual tiene un valor del 137.904 dándonos como el 83% de la inversión total, dentro del análisis económicos y financieros se ha obtenido los siguientes resultados: Tasa Interna de Retorno del 22%, Valor Actual Neto \$ 728.092, el periodo de recuperación de la inversión es de 3 años y 6 meses. Lo que finalmente nos permite llegar a la conclusión de la factibilidad del proyecto. Por lo tanto, se recomienda la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, ya que se convertirá en factor de desarrollo económico de la ciudad de Riobamba, a través de la creación de nuevas plazas de trabajo.

---

MBA Ing. Hítalo Bolívar Veloz Segovia

**DIRECTOR**

## **SUMMARY**

The development of this Project is aimed at the feasibility study for the creation of services Company in Real Estate Management SIMPLEZA located in Chimborazo province, Riobamba. The project is based on the need to keep proper maintenance of real estate through qualified staff in different services to offer. For which a study about the current situation, market, financial technical and economic was carried out which allows obtaining feasibility on each. The current research project has thoroughly analyzed the environmental impact because it is very important to have a project that cannot affect the environment with its development. That is why; a mitigation plan was proposed. Within the research project for the creation of services company in Real Estate Management SIMPLEZA requires an investment of \$ 166.254, for which it is necessary to count on financial support from a financial institution which has value of 137.904 offering the 83% of total investment. In the economic and financial analysis the following results were obtained. Internal Rate of Return (RRR) 22%, Net Present Value (NPV) \$728.092, Payback Period of Investment (PPI) is about 3 years and 6 months obtaining the feasibility of the project. Therefore, it is recommended the creation of the Service Company in Real Estate Management SIMPLEZA because the company can become a factor of economic development in Riobamba in order to generate new jobs.

## **INTRODUCCIÓN**

La elaboración del presente proyecto se encuentra dirigido al estudio de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba, para el año 2013”

El presente proyecto está dirigido a conocer el mercado actual de la Provincia de Chimborazo, ciudad Riobamba, en la prestación de servicios en Administración de Bienes Inmuebles, y de esta manera poder crear soluciones para dicho mercado.

El principal objetivo del presente proyecto es dar a conocer sobre este tipo de servicios ya que dentro de la ciudad y provincia, hay un desconocimiento total sobre este tema, así como también de las facilidades y beneficios que obtendrán al formar parte de la empresa.

El conocimiento adquirido en el salón de clases, es primordial para la aplicación del presente proyecto, así como también la experiencia con la que se cuenta, formando de esta manera fortalezas vitales que permitirán dar pasos agigantados para alcanzar el liderazgo en el mercado de la prestación de servicios en Administración de Bienes Inmuebles

Mediante la realización del estudio económico y financiero se ha podido llegar a la conclusión de la factibilidad y rentabilidad del presente proyecto.



# **CAPÍTULO I: EL PROBLEMA**

## **1.1 PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA**

“Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba, para el año 2013”.

### **1.1.1 Formulación del Problema**

Las actividades en una organización están orientadas a la satisfacción de las necesidades de la colectividad. Para ello se emplean recursos monetarios, físicos y humanos, en conjunto para desarrollar aquellos sistemas, procesos y procedimientos.

Asimismo, es necesario el diseño de políticas, planes, la formulación de objetivos, la misión, la visión y las estrategias que han de sustentar el basamento teórico de la organización. Es imprescindible el establecimiento de los lineamientos de la empresa para poder dirigir un esfuerzo colectivo a la consecución de las metas trazadas de manera eficiente y eficaz.

Existe una diferenciación en cuanto al destino y naturaleza de estas acciones, así en la empresa privada se realizan en procura de alcanzar el lucro, y en la empresa pública, el beneficio común a través de la asistencia y atención a las necesidades públicas. Ambas organizaciones requieren de infraestructura para poder lograr sus objetivos, la cual está representada contablemente por el activo (bienes muebles e inmuebles).

Dentro de la ciudad de Riobamba no existe la presencia de Empresas que brinden el Servicio de Administración de Bienes Inmuebles, lo que ha ocasionado en muchas de las ocasiones una mala Administración en Conjuntos Habitacionales y/o Edificios, así como también se ha venido presentando un fenómeno demográfico de un alto crecimiento poblacional en los últimos cinco años, lo que no ha permitido satisfacer cada una de las necesidades del buen vivir de la población de la ciudad.

La población de la ciudad de Riobamba no cuenta con una cultura de Administración de sus bienes inmuebles, no permitiendo así mantener en un correcto estado dichos inmuebles.

### **1.1.2 Delimitación del Problema**

El diseño del proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba, para el segundo semestre del año 2013”

## **1.2 JUSTIFICACIÓN**

Estamos dispuestos a enfrentar el tema de la administración en forma inteligente e innovador, utilizando todas las herramientas de vanguardia a nuestra disposición, para de esta manera favorecer el uso de los recursos y así alcanzar mejores resultados.

Servicios: Nuestro alto grado de flexibilidad nos permite.

Desarrollar presupuestos personalizados de administración según las necesidades específicas de su comunidad, pudiendo organizar distintos planes de servicios;

Supervisión y asesoría técnica de acuerdo a su necesidad;

Supervisión y mantenimiento de equipos, bombas, generadores;

Adquisición de materiales de limpieza, eléctrico y jardinería;

Trámites con el SRI, ministerio de Trabajo;

Envío de reportes contables e informes económicos mensuales vía mail y físico;

Pagos de servicios básicos y nomina;

Elaboración del presupuesto anual del edificio y/o condominio;

Participación y orientación en asambleas de edificio y/o condominio;

Gestión de cobranza de alícuotas;

Presentación de proformas de trabajos a realizar en el conjunto;

Comunicación permanente con el directorio;

La investigación a desarrollar está ubicada en un ente del sector privado, lo cual tiene una elevada relevancia, si se tiene una perspectiva u orientación objetiva hacia el manejo de los recursos financieros de dicho sector. El presente trabajo es con la finalidad de satisfacer las necesidades actuales de la Población de la ciudad de Riobamba, específicamente en el mercado de servicio de administración de bienes inmuebles.

Con la prestación del servicio de Administración de Bienes inmuebles se busca mejorar los estándares de vida de los habitantes de la ciudad de Riobamba, a través de un servicio de calidad, con eficiencia y eficacia.

Dicho proyecto a la vez permitirá crear nuevas fuentes de trabajos, contribuyendo así de manera responsable con la responsabilidad social con la que está sujeta la empresa.

### **1.3 OBJETIVOS**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Verificar la factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios: Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la ciudad de Riobamba, para el año 2013”

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

Realizar el análisis FODA para determinar el análisis interno y externo de la empresa a crearse

Realizar el Estudio de mercado para conocer la situación actual del mercado

Determinar el Estudio técnico para demostrar la viabilidad técnica del proyecto

Identificar los principales elementos que se necesitan para crear una estructura organizacional del proyecto por medio de un Estudio administrativo / legal

Realizar el Estudio financiero para determinar el monto de los recursos económicos necesarios para la ejecución el proyecto.

## **1.4 GENERALIDADES**

### **1.4.1 Provincia de Chimborazo**

Chimborazo es el corazón geográfico de la serranía ecuatoriana, está ubicada en la parte central de callejón interandino del Ecuador. Altas y hermosas cordilleras forman su marco natural, dando lugar a una gama infinita de paisajes, encerrados en grandes y pequeños valles, en profundas depresiones, en mesetas, colinas y cordilleras en las que los chimboracenses han hecho su vida desde la antigüedad.

Esta provincia lleva el mismo nombre del volcán Chimborazo, palabra que proviene de dos vocablos quechuas: chimbu que significa "trenza" y razu que significa "nieve".

La provincia está bañada por dos redes hidrográficas de gran importancia. Por un lado está el río Chanchán, al sur de la provincia, que recibe las aguas de los ríos Chunchi, Guasuntos, Sibambe y Zula, y desemboca en el río Chimbo. Por otro lado, el río Chambo, que recorre la provincia de sur a norte, se alimenta de los ríos Blanco, Chibunga, Guamote, Pulucate, San Juan y Sicalpa, y se une al Patate para formar el Pastaza. La hidrografía de la provincia se complementa con el complejo lacustre de Ozogoché, formado por varias lagunas que dan origen al río Chambo. Otra laguna de importancia es la de Colta, que se caracteriza por tener abundante vegetación de totoras.

**Extensión: 6569 km<sup>2</sup>.**

#### **Límites:**

Al norte con Tungurahua,

Al sur con Cañar y Guayas,

Al este con Morona Santiago,

Al oeste con Bolívar. **Población:** 206 981 habitantes (Censo de Población y Vivienda, 2001).

**Capital:** Riobamba.

**Cantones:** Se divide en 10 cantones

**Los cantones son:**

Colta, Cumandá, Chambo, Chunchi, Guamote, Guano, Pallatanga Penipe, Alausí, Riobamba

**Gráfico N° 1 Mapa de la Provincia de Chimborazo**



### **Riobamba**

Riobamba es una ciudad de Ecuador, conocida también como: “Cuna de la Nacionalidad Ecuatoriana”, “Sultana de los Andes”, “Ciudad Bonita”, “Ciudad de las Primicias”, “Corazón de la Patria”, por su historia y belleza, es la capital de la provincia de Chimborazo. Se encuentra en el centro geográfico del país, en la cordillera de los Andes, a 2.750 msnm, en el centro de la hoya de Chambo, rodeada de varios volcanes, como el Chimborazo, el Tungurahua, el Altar y el Carihuairazo.

La ciudad fue fundada el 15 de agosto de 1534 cerca de la laguna de Colta, siendo la primera fundación española en el territorio ecuatoriano. Tras un devastador terremoto en el año de 1797 queda completamente destruida y se traslada en el mismo año hasta el lugar que ocupa hoy en día, convirtiéndose en la primera y única ciudad planificada del Ecuador. Durante un breve período, tras la fundación de la República del Ecuador fue la capital del país.

Según datos oficiales, la ciudad entendida como área urbana tiene 218.536 habitantes, mientras que todo el cantón posee una población de 263.412 habitantes. La superficie delimitada por el perímetro urbano de la ciudad es de aproximadamente 40 km<sup>2</sup>.

## **Clima**

El clima en Riobamba es por lo general frío y consta de dos estaciones, una húmeda y una seca. Los vientos en Riobamba pueden producir una sensación térmica de casi 0 °C en algunas épocas del año la máxima temperatura diaria puede alcanzar los 27 °C a 29 °C, rara vez se han registrado temperaturas por mayor de los 27 °C, en septiembre de 2009 se registró una temperatura record de 29 °C.

## **Divisiones administrativas**

### **Parroquias Urbanas**

Riobamba está dividida en 5 parroquias urbanas: Maldonado, Veloz, Lizarzaburu, Velasco y Yaruquíes. Las cuatro parroquias nombradas en primer lugar fueron producto de la distribución de la ciudad a su llegada a la llanura de Tapi en 1797 y la parroquia de Yaruquíes fue incorporada como parroquia urbana en 1965, teniendo una separación que cada vez ha ido acortándose.

### **Parroquias rurales**

Las parroquias rurales que conforman el cantón Riobamba son: Cacha, Calpi, Cubijíes, Flores, Licán, Licto, Pungalá, Punín, Químiag, San Juan, San Luis.

## **Economía**

La economía de Riobamba se basa principalmente en la producción agrícola, se realizan grandes ferias de productos los días sábados en la ciudad: La Merced, La Condamine, San Alfonso, Mercado Mayorista, Mercado Oriental, Mercado de Santa Rosa, Plaza Dávalos, San Francisco. Mercado Dávalos

Sin embargo en la ciudad existe la presencia de industrias de: cerámica, cementeras, lácteos, madereros, molinerías, elaborados de construcción, turismo, ensamblaje de computadores, fabricación de hornos, techos, tuberías, entre otros. A la par de las principales ciudades del País, Riobamba ha evolucionado en la conexión a internet, existiendo en la ciudad varios proveedores locales como: FASTNET, CNT y ECUANET, quienes han llevado a la ciudad a poseer una cobertura total y a través de enlaces Wi-Fi y demás servicios inalámbricos. A esto se suma la producción de diversos directorios y empresas de la ciudad y provincia.

En la actualidad existe un crecimiento del parque automotor lo que ha generado la creación de nuevos abastecedores de combustible, identificándose como uno de los principales a la Estación de servicios San Alfonso ubicada en el centro de la ciudad, con alrededor de 50 años en el mercado, la estación de Servicio Oriental ubicada en el sector Nor-oriental de la ciudad alrededor de 30 años entre otras.

## **Turismo**

Debido a su peculiar belleza natural y arquitectónica, Riobamba es un atractivo turístico para visitantes locales y extranjeros. Asentada en las faldas del volcán Chimborazo(inactivo), puede apreciarse en su totalidad a su alrededor los volcanes Chimborazo, Tungurahua (volcán)(activo), El Altar y Carihuairazo, además la ciudad muestra varias joyas arquitectónicas del siglo XIX y XX.

Algunas joyas arquitectónicas que se destacan son: El parque Sucre, el parque Maldonado, el parque la Libertad, el correo del Ecuador, el palacio municipal, el colegio Maldonado, el teatro León, la Plaza Roja, la estación del ferrocarril, La Basílica, la Catedral, la iglesia de la Concepción, La iglesia de San Antonio "Loma de Quito", donde se libró la batalla de independencia "Batalla de Tapi".

Desde Riobamba se puede tomar el viaje en tren desde la estación ubicada en el centro de la ciudad, con viajes casi todos los días, reconocido por todos como uno de los viajes más hermosos que existen en tren. Además se puede disfrutar del mirador de Cacha ubicado a 5 minutos de la ciudad, así como caminatas en el casco colonial favorecido por la cercanía de los sitios, su orden urbanístico, calles planas y amplias.

Otros lugares agradables para la distracción y el esparcimiento resultan: El parque "Ciudad de Guayaquil", conocido comúnmente como parque infantil, también existe el parque lineal Chibunga, conocido también como Parque Ecológico, el parque de la Madre ubicado en Bellavista. Ambos cuentan con todo tipo de actividades a realizar como juegos infantiles, paseos en canoas en lagunas artificiales, camping, canchas deportivas, conchas acústicas para eventos variados, monumentos arquitectónicos, puestos de comidas, etc.

Sin duda pasear por las calles céntricas de la ciudad llama a una cierta tendencia peculiar entremezclada por el estilo colonial en el centro a un modernismo urbanístico alrededor del casco colonial y que predomina hacia el norte de la ciudad. De ahí que podemos mencionar calles que han tomado una cierta tendencia como la calle Guayaquil que se basa en locales de ropa y accesorios; la calle 10 de Agosto con boutiques, almacenes electrónicos y artículos de hogar; la calle primera constituyente con bancos, oficinas y establecimientos públicos.

El sitio de mayor concentración para la diversión, distracción y con enfoque en la vida nocturna se ubica en lo largo de la Avda. Daniel León Borja y sus alrededores, que posee varios sitios como bares, karaokes, discotecas, restaurantes, cafés, casinos, tiendas de ropa, accesorios, galerías de arte, librerías y tiendas de artesanías, etc.

## **Demografía**

La demografía de la ciudad, entendida como área urbana del cantón Riobamba, se caracteriza por un gran crecimiento poblacional. Pasando de 85.000 habitantes en el año de 1990 a 140.000 habitantes en el 2001 y en el año 2012 a 218.536 habitantes. Esto denota un acelerado crecimiento, lo que la sitúa como una de las ciudades del Ecuador que tienen un crecimiento altamente importante, tomando en consideración la crisis económica nacional e internacional a la que se vio envuelta. Las nuevas iniciativas que se han tomado para retomar el desarrollo, de las cuales algunas se hallan en proceso y otras en proyecto de desarrollo, impulsarán a que el ritmo de crecimiento sea mayor aún.



La ciudad más allá de su área de aglomeración urbana, ha creado en la actualidad un fenómeno no siempre visto en ciudades medianas, esto es convertirse en un área metropolitana, realidad más notable en ciudades grandes como Quito o Guayaquil. Los ciudadanos de Guano, Chambo, Licto, Punin, San Gerardo, entre otros, que no supera ninguno un viaje superior a 10 min a Riobamba, han hecho que el comercio que es una característica típica de Riobamba, así como en trabajos comunes, educación, salud, etc., convierta a Riobamba en un centro de negocios, empleo, estudio, distracción y trabajo de todas estas poblaciones. Dicha población flotante del área metropolitana hace que la ciudad llegue a los 230.000 habitantes.

La población de Riobamba se ha caracterizado por un constante flujo de migración a la que se ha sometido; que ha variado los índices de las diferentes etnias en la ciudad.

Desde su fundación, la ciudad se compuso por descendientes de europeos y mestizos (mezcla de indígenas quichuas y europeos) poco a poco esa visión cambió y en la actualidad la mezcla se acentuó a tal grado que aunque aún se distingue en las calles personas blancas, mestizas e indígenas, es difícil definir con exactitud los porcentajes que contienen cada uno en la ciudad, a eso se suma la inmigración que tuvo la ciudad en la última década de ciudadanos chinos, cubanos y colombianos que generaron mayor mezcla de culturas. Pero sin duda, la mayor migración llegó del resto del país, y más aún con la fundación de varias universidades en la ciudad que con el prestigio que ganaron en su calidad de estudio son los mayores aportantes a la actual población flotante de la ciudad. Actualmente se estima que cerca de 18.000 personas de fuera estudian y viven hoy en la ciudad. Otras establecieron sus negocios y modo de vida, si bien atraídos por los precios bajos en muchas cosas a relación de otras ciudades, como por los servicios y la calma que ésta brinda a cambio del caos mayor y estrés que se enfrenta en otras.

## **Transporte**

Un problema evidente en las principales ciudades del país, es el considerable aumento del parque automotor y Riobamba no podía ser la excepción, ya que se estima que en la ciudad transitan 50.000 vehículos a diario, generando caos y congestión principalmente en horas consideradas pico.

Sea para beneficio o no, la ciudad cuenta con una amplia red de vías de primer orden asfaltadas en su totalidad dentro de su perímetro urbano, que ayudado con sus amplias calles y avenidas así como su orden urbanístico, le permiten poseer una amplia red de transporte público entre buses y taxis de primer orden. Esto se conjuga con sus bajos precios, es así que la carrera de taxi tiene el valor de 1 dólar o más, dentro de su perímetro urbano dependiendo de las distancias y de un máximo de 25 centavos por persona en autobuses urbanos, los recorren toda la ciudad y sectores suburbanos inclusive. El viaje en tren desde la ciudad de Riobamba cuesta 11 dólares por persona, para las 5 horas aproximadas que dura el viaje hasta la Nariz del Diablo.

Existen varias compañías de alquiler de buses, busetas, automóviles, bicicletas, etc., así como tours organizados por compañías de turismo locales y nacionales, dentro de la ciudad y hacia los cantones aledaños, tales como: Chambo, Guano, Cajabamba, Penipe, Chunchi, Alausí, entre otros.

Las vías de acceso tanto al norte como al sur son de primer orden.

El tiempo de viaje desde Riobamba a otras ciudades son los siguientes:

Hacia Quito dura entre 2h45 en automóvil hasta 3h45 en autobús.

Hacia Guayaquil dura entre 3h30 en automóvil hasta 4h00 en autobús.

Hacia Cuenca dura entre 4h30 en automóvil hasta 5h00 en autobús.

Hacia Loja dura entre 7h30 en automóvil hasta 8h30 en autobús.

Hacia Ambato dura entre 40 min en automóvil hasta 50 min en autobús.

Hacia Latacunga dura entre 1h30 min en automóvil hasta 2h00 en autobús.<sup>9</sup>

Hacia Guaranda dura entre 1h00 min en automóvil hasta 1h15 en autobús.

Hacia Baños dura entre 1h30 en automóvil hasta 1h40 en autobús.

Hacia Esmeraldas dura entre 8h00 en automóvil hasta 8h30 en autobús.

Hacia Salinas dura entre 5h00 en automóvil hasta 6h00 en autobús.

Hacia Macas dura entre 3h00 en automóvil hasta 4h00 en autobús.

También Riobamba cuenta con un aeropuerto ubicado al norte de la urbe, que es necesario para la llegada de autoridades, el envío y recepción de carga de importación o exportación que usa este servicio.

## **Educación**

### **Educación secundaria**

Riobamba posee varias instituciones educativas de alto nivel y reconocimiento, podemos nombrar algunas como la Unidad Educativa "San Felipe Neri", la Unidad Educativa Salesiana "Santo Tomas Apóstol Riobamba" (STAR), el "Colegio Internacional Edmundo Chiriboga", Unidad Educativa "Jefferson", Colegio Nacional experimental Maldonado, Instituto Tecnológico Superior "Carlos Cisneros", Colegio La Salle, Instituto Isabel de Godin, Instituto Superior Riobamba, Colegio Militar Combatientes de Tapi, Unidad Educativa Salesiana "María Auxiliadora", Unidad Educativa "Mariana de Jesús", Unidad Educativa "Nuestra Señora de Fátima", "Instituto Técnico Superior Padre Juan de Velasco", Colegio Piloto Demostrativo "Amelia Gallegos Díaz", Unidad Educativa "San Vicente de Paúl", Unidad Educativa Cristiana "Verbo", Instituto Técnico "Gral. Vicente Anda Aguirre".

### **Educación universitaria**

En la ciudad existen varias instituciones de educación superior catalogadas entre las mejores del país como: La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo ESPOCH ubicada en la panamericana sur km 1 1/2, La Universidad Nacional de Chimborazo UNACH con sus dos campus universitarios uno ubicado en el sector de la Dolorosa y otro en la vía a Guano Km. 1 1/2, La Universidad San Francisco de Quito (sede Riobamba), La Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes (sede Riobamba). En educación a distancia se destaca la Universidad Nacional de Loja, la Escuela Superior Politécnica del Ejército (ESPE), La Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL) entre otras.

En institutos de Educación pos bachillerato Riobamba se destaca por ser la tercera ciudad con más institutos superiores así como su provincia a nivel Superior o mayor, después de Quito y Guayaquil. El instituto Vicente Anda Aguirre (CatA,) Instituto Carlos Cisneros (Cat B), Instituto Isabel de Godín, el Instituto Juan de Velasco, Instituto República de Alemania, Instituto STANFORD, entre otros son los más reconocidos.

Riobamba fue nombrada en el año 2011 como “Ciudad Politécnica, Universitaria y Tecnológica del Ecuador” por la Asamblea Nacional en mérito al número y calidad de universidades, institutos y estudiantes cursando sus estudios superiores. Al mismo tiempo que Cuenca, siendo con esta las dos únicas ciudades con esta categoría a nivel nacional. Lo que permitirá desarrollarse con fondos y administraciones especiales que permita obtener adecuaciones educativas como residenciales estudiantiles, cobertura total de Wi-fi (Conexión a internet sin alambres), facilidades en movilización, alimentación, acceso a información, modernización y aumento de bibliotecas, áreas de investigación, proyectos de pasantías, convenios internacionales, zonas de distracción y esparcimiento cultural y deportivo, proyectos micro empresariales, ferias nacionales e internacionales relacionadas, etc.<sup>10</sup>

## **Cultura**

## **Religión**

Si bien existe la libertad de cultos y una tolerancia hacia la misma libertad de cultos en la ciudad, se debe recalcar que en Riobamba predomina la religión católica y eso se refleja en su cultura, fuertemente destacada por los ritos y tradiciones que se celebran año tras años como las festividades del Corpus Cristy, El Niño Rey de Reyes, procesión del Señor del Buen Suceso, realizada todos los martes santos con la participación de todas las instituciones de la ciudad, la gran mayoría de la población y la estatua del Señor del buen Suceso y que recorre varias calles de la ciudad; Los pases del niño en navidad, costumbre arraigada en su población por la devoción demostrada por los riobambeños en los diversos desfiles de disfrazados, como payasos, diablitos, sacharunas, curianguines, carros alegóricos y comparsas; y la gran cantidad de iglesias católicas ubicadas en toda la ciudad.

Una minoría por debajo del 5% de la población de Riobamba, pertenece a las diferentes iglesias protestantes que se han establecido en la ciudad. Entre ellas se hallan los evangélicos, de la iglesia "Verbo", mormones y testigos de Jehová, como las notables. Además existen otras religiones que no han logrado una presencia importante en la ciudad, y algunas personas declaradas ateas.

## **Gastronomía**

Riobamba ofrece una gran variedad gastronómica para todos los gustos y paladares. Entre los cuales podemos mencionar: el cerdo horneado, conocido simplemente como horneado de Riobamba con fama nacional e internacional y catalogado como el mejor del país; la fritada, tortillas de maíz, yaguarlocro, empanadas de morocho, llapingachos, cariuchos, ceviche de chochos, el que se ha convertido en un plato de consumo diario de sus habitantes, realizado con el cuero del puerco en achiote; y el pan.

Entre las bebidas típicas existen varias, entre las más conocidas están las mistelas de sabores, otras como el canelazo o (canelas), la chicha de huevo, la leche de tigre, el canario y otras. Entre las bebidas sin alcohol los que más se destacan son los famosos "rompenucas" que son jugos con hielo del Chimborazo.

Pero además de los platos típicos, se preparan en la ciudad otros tipos de platos que mantienen su demanda entre propios y visitantes, y que en algunos casos fueron traídos por los inmigrantes. Así podemos hallar locales que ofrecen comidas italianas como pizzas y lasañas, comidas chinas en todas sus variedades, comidas chilenas como parrilladas, mexicanas como burritos, tacos y enchiladas, comidas rápidas, comidas vegetarianas, marisquerías, etc.

## **Museos**

Existe también una serie de museos en los que se destaca el museo de la ciudad, el museo del Banco central, el museo del colegio Pedro Vicente Maldonado, el museo de las madres conceptas (de Arte Religioso de la Concepción), entre otros.

### **1.4.2 Descripción del tipo de Negocio**

El servicio de administración de bienes inmuebles es el proceso de maximizar el valor de los activos a través de una cuidadosa administración del espacio físico, de las relaciones con los inquilinos y de la reputación en el mercado.

Cada una de las propiedades administradas están bajo la responsabilidad de personas que se tienen conocimientos administrativos, mismo que permitirán mantener una correcta organización de cada una de las actividades a realizar así como también del comportamiento actual del mercado.

Algunas de las tareas que incluye el servicio de la administración de bienes inmuebles, es la facilitar tramites y control de sus propiedades, mejoramiento, alquiler, venta, mantenimiento de oficinas, condominios, residencias, edificios.

También se encargara de contratar al personal que cuente con conocimientos y experiencia en dicho mercado con la finalidad de brindar un servicio de calidad con eficiencia y eficacia.

El objetivo de un servicio de administración de bienes inmuebles es brindar al cliente total tranquilidad en el manejo de sus bienes, a través de servicios de calidad, a un precio justo, personal calificado.

En la actualidad, dentro de la ciudad de Riobamba no existe empresas que brinden este tipo de servicios, por lo que por parte de las ciudadanía no existe una cultura administrativa de edificios, condominios, residencias, oficinas, por lo que existe una necesidad para lo cual se debe buscar y crear soluciones que permitan satisfacer dichas necesidades.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1 CONJUNTO HABITACIONAL**

#### **2.1.1 Clasificación de los conjuntos habitacionales.**

La definición de un conjunto habitacional se debe entender de la siguiente manera: “Se denomina conjunto habitacional a la división de un terreno en manzanas y lotes con uso predominantemente habitacional, con una o más vías públicas y con obras de urbanización para la dotación de infraestructura, equipamiento, comercio y servicios.

La clasificación de los conjuntos habitacionales queda establecida de la siguiente manera:

#### **2.1.2 Conjuntos habitacionales urbanos.**

Los conjuntos habitacionales urbanos se deben ubicar dentro de los límites de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano y, dependiendo del tipo de vivienda que contengan, se tipifican de la siguiente manera:

Conjunto urbano residencial (R),

Conjunto urbano de interés medio (IS),

Conjunto urbano popular (P),

Conjunto urbano de interés social (IS) y

Conjunto urbano social progresivo (SP).

En todos los tipos de conjuntos urbanos se debe permitir la edificación de vivienda unifamiliar o multifamiliar siempre que no se infrinjan los destinos y densidades previstos por la autoridad competente. Solamente los conjuntos urbanos social progresivos pueden regirse con programas cuya urbanización, edificación de vivienda y dotación de equipamiento e infraestructura se realice por etapas.

### **2.1.3 Conjuntos habitacionales turísticos**

Los conjuntos habitacionales turísticos pueden ubicarse fuera de los límites de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano. De ser así, deben ser gestionados vía planes parciales u otra modalidad prevista por la autoridad competente. Son catalogados como tales cuando el uso de los lotes que contienen es predominantemente recreativo, con venta o renta de viviendas de tipo unifamiliar o multifamiliar, venta o renta de lotes para casas rodantes o desmontables, así como venta de tiempos compartidos y renta de espacios hoteleros.

### **2.1.4 Conjuntos habitacionales campestres.**

Los conjuntos habitacionales campestres pueden ubicarse fuera de los límites de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano. De ser así deben ser gestionados vía planes parciales u otra modalidad prevista por la autoridad competente. Son catalogados como tales cuando el uso de los lotes que contienen es predominantemente recreativo, agrícola en pequeña escala o ganadero y avícola en pequeña escala con vivienda unifamiliar con o sin servicios públicos, más siempre con sistemas que la provean de luz artificial, agua potable y descarga de aguas residuales aprobado.

### **2.1.5 Condominio**

Es la construcción de un conjunto de viviendas, que se caracteriza por su condición de doble tipo de propiedad. En ella coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada copropietario. La mayoría de los condominios corresponden a edificios cuyos departamentos están contruidos sobre un terreno de dominio común.

### **2.1.6 Edificio**

Un edificio (término proveniente del latín) es una construcción realizada por el ser humano, con determinados fines, que puede tener diversos tamaños y formas; en la edificación intervienen muchas personas, que se encargan de tareas específicas dentro



del mismo trabajo. A través de la historia, los estilos, materiales y técnicas para la edificación han ido variando, y adaptándose a las necesidades propias de cada época.

### **2.1.7 Administración de edificios y o condominios**

La administración de Edificios y Condominios es la gestión administrativa y de mantenimiento de una copropiedad inmobiliaria.

El Administrador es la persona natural o jurídica, designada por la asamblea de copropietarios, al cual le corresponden el cuidado de los bienes de dominio común y la ejecución de los actos de administración y conservación de tales bienes, conforme a las normas legales, reglamentos de copropiedad, acuerdos de la asamblea de copropietarios y Comité de Administración.

## **2.2 HIPÓTESIS**

### **2.2.1 Hipótesis General**

El proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA, en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba es factible.

### **2.2.2 Hipótesis Específicas**

El análisis FODA para elaboración del proyecto de creación de la empresa de servicios SIMPLEZA permitirá conocer la situación interna y externa de la empresa.

El estudio de mercado permitirá conocerla oferta, demanda y demanda insatisfecha de prestación de servicios de administración de bienes inmuebles, en la actualidad de la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba.

La implementación del estudio técnico nos dará a conocer la viabilidad del proyecto.

Se identificara los elementos necesarios para la creación del estudio administrativo / legal.

El estudio financiero para el proyecto de creación de la empresa de servicios SIMPLEZA, permitirá conocer los costos reales del proyecto.

## **CAPITULO III: MARCO METODOLOGICO**

### **3.1 METODOLOGÍA**

#### **3.1.1 Métodos de investigación**

En la presente investigación se aplicara el método deductivo mediante el cual se aplicaran los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios. El papel de la deducción en la investigación es doble:

Primero consiste en encontrar principios desconocidos, a partir de los conocidos.

Una ley o principio puede reducirse a otra más general que la incluya. También sirve para descubrir consecuencias desconocidas, de principios conocidos.

### **3.2 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

#### **Encuesta**

La encuesta es una técnica destinada a obtener datos de varias personas cuyas opiniones impersonales interesan al investigador. Para ello, a diferencia de la entrevista, se utiliza un listado de preguntas escritas que se entregan a los sujetos, a fin de que las contesten igualmente por escrito. Ese listado se denomina cuestionario.

Es impersonal porque el cuestionario no lleve el nombre ni otra identificación de la persona que lo responde, ya que no interesan esos datos.

Es una técnica que se puede aplicar a sectores más amplios del universo, de manera mucho más económica que mediante entrevistas.

Varios autores llaman cuestionario a la técnica misma. Los mismos u otros, unen en un mismo concepto a la entrevista y al cuestionario, denominándolo encuesta, debido a que en los dos casos se trata de obtener datos de personas que tienen alguna relación con el problema que es materia de investigación.

### **3.2.1 Realización de la Encuesta**

Como primera técnica utilizaremos la Encuesta, la cual a través del cuestionario lo haremos de manera directa entre encuestado y encuestador para un mejor logro de resultados y así tomar una buena decisión en la investigación que nos ocupa.

## **3.3 ANÁLISIS SITUACIONAL DE LA EMPRESA DE SERVICIOS DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA”**

### **3.3.1 Matriz FODA**

La matriz de análisis DAFO o FODA, es una conocida herramienta estratégica de análisis de la situación de la empresa. El principal objetivo de aplicar la matriz DAFO en una organización, es ofrecer un claro diagnóstico para poder tomar las decisiones estratégicas oportunas y mejorar en el futuro. Su nombre deriva del acrónimo formado por las iniciales de los términos: debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. La matriz de análisis DAFO permite identificar tanto las oportunidades como las amenazas que presentan nuestro mercado, y las fortalezas y debilidades que muestra nuestra empresa.

**Tabla N° 1 Matriz FODA**

➤ <b>FORTALEZAS</b>	➤ <b>DEBILIDADES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Se cuenta con infraestructura propias;</b></li> <li>➤ <b>Se cuenta con conocimiento en Administración;</b></li> <li>➤ <b>Experiencia en este tipo de mercado;</b></li> <li>➤ <b>Atención directa del promotor del proyecto;</b></li> <li>➤ <b>Capacidad comercial;</b></li> <li>➤ <b>Economía a escala</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Desconocimiento del mercado sobre este tipo de servicios;</li> <li>➤ Abrir el mercado para este tipo de servicios;</li> <li>➤ No se cuenta con capital propio;</li> <li>➤ No se cuenta con una imagen dentro del mercado</li> </ul>
➤ <b>OPORTUNIDADES</b>	➤ <b>AMENAZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>No existen empresas que brinden este tipo de servicio;</b></li> <li>➤ <b>Se cuenta con personal capacitado en la misma ciudad;</b></li> <li>➤ <b>Acceso al financiamiento privado;</b></li> <li>➤ <b>Entidades de capacitación para el mejoramiento del personal;</b></li> <li>➤ <b>Alto índice de demanda insatisfecha;</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Incremento de nuevos impuestos</li> <li>➤ Inestabilidad jurídica;</li> <li>➤ Incremento de oferta;</li> <li>➤ Crisis económica</li> </ul>

Fuente: Investigación  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

Una vez realizado el análisis de la situación actual de la empresa a través de la matriz FODA, obtenemos como resultados que el proyecto al ser nuevo en la ciudad y provincia tienes muchos factores positivos para su implementación así como también que cuenta con cada uno de los recursos necesarios dentro de la ciudad permitiendo desarrollarse sin ningún impedimenta.

### 3.3.2 Demográfico

**País:** Ecuador

**Zona:** N° 3

**Provincia:** Chimborazo

**Cantón:** Riobamba

**Ciudad:** Riobamba

#### **Población**

La población de la ciudad de Riobamba es de 218.536

**Tabla N° 2 Conjuntos, Condominios, Edificios y Urbanizaciones de Riobamba**

N°	EDIFICIO, URBANIZACIÓN Y/O CONJUNTO	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
1	Condominio Aurora	12
2	Condominio Chimborazo	14
3	Condominio Di Donato 1	45
4	Condominio Di Donato 2	22
5	Conjunto Portón San Antonio	38
6	Conjunto Acrópolis	8
7	Conjunto Casales San Francisco	10
8	Conjunto Da Vinci	12
9	Conjunto La Pradera	32
10	Conjunto Las Acacias	5
11	Conjunto los Faroles	24
12	Conjunto Los Grecos	45
13	Conjunto Valle de las Abras	16
14	Edificio Belallio	45
15	Edificio Gordina	30
16	Edificio Milano Plaza	50
17	Edificio Portal de los Andes	25
18	Edificio Versalles	45
19	Urbanización San Luis del Norte	23
20	Urbanización Brigada Social	35
21	Urbanización Las Magnolias	28
22	Urbanización San Antonio	45
23	Urbanización El Rosario	32
<b>TOTAL</b>		<b>641</b>

Fuente: Observación realizada en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

### 3.2.3 Estrato Social

**Alta, Media Alta y Media.-** Nuestros futuros clientes serán todas aquellas personas que tengan acceso a un bien inmueble ya sea en conjuntos, condominios edificios y/o urbanizaciones.

**Nivel económico.-** El nivel económico que poseerán nuestros futuros clientes serán todas aquellas personas que desarrollen actividades en empresas públicas o privadas.

### 3.2.4 Tamaño de la Muestra

El cálculo del tamaño de la muestra, estará dado mediante la utilización de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2(p)(q)(N)}{(N - 1)E^2 + Z^2p \cdot q}$$

**Dónde:**

<b>N=</b> Población;	<b>218.536</b>
<b>n</b> =Es el tamaño de la muestra;	<b>¿</b>
<b>Z</b> = es el nivel de confianza;	<b>(95%) 1,96</b>
<b>p</b> = es la variabilidad positiva;	<b>(50%) 0,50</b>
<b>q</b> = es la variabilidad negativa;	<b>(50%) 0,50</b>
<b>E</b> = es la precisión o error;	<b>(5%) 0,05</b>

$$n = \frac{Z^2(p)(q)(N)}{(N - 1)E^2 + Z^2p \cdot q}$$

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,20) (0,80)(263412)}{(263412 - 1)0,05^2 + (1,96)^2(0,20) (0,80)}$$

$$n = 245,86$$

$$n = 246 \text{ Elementos}$$

#### **3.2.4.1 Tipo de Muestreo**

En la presente investigación se aplicara el muestreo de tipo no probabilístico. Se utilizara el método de muestreo por conveniencia, ya que serán dados de acuerdo a la accesibilidad y disponibilidad de los sujetos para la investigación.

#### **3.2.5 Técnicas para Recopilar Datos**

La técnica seleccionada para la recolección de información (datos) es la encuesta, ya que es la más adecuada para la investigación a realizar. La encuesta es una técnica en el cual el investigador busca recaudar datos por medio de un cuestionario prediseñado. Los datos se obtienen a partir de realizar un conjunto de preguntas normalizadas dirigidas a una muestra representativa con el fin de conocer estados de opinión, características o hechos específicos.

#### **3.2.6 Herramientas para el procedimiento de datos**

Una vez obtenido los datos luego de la aplicación de la encuesta serán procesados y tabulados a través de la herramienta informática Excel.



### 3.2.7 Tabulación e interpretación de datos

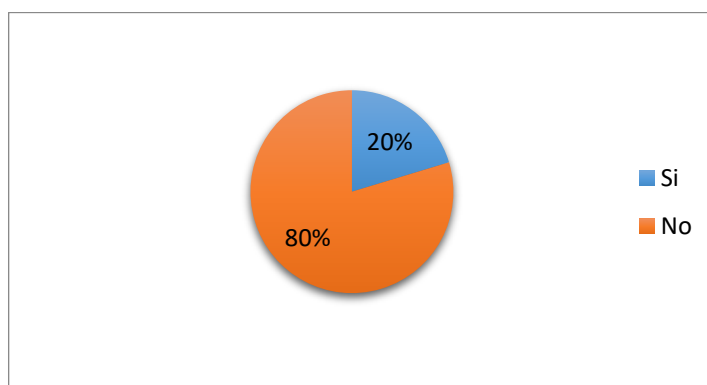
#### 1. ¿Conoce usted sobre los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles?

**Tabla N° 3 Porcentaje de conocimiento sobre los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si	50	20
No	196	80

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 1 Porcentaje de conocimiento sobre los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

### INTERPRETACIÓN

Los datos de la tabla N° 3 nos demuestran de un total de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba, 80% corresponde a 196 personas que desconocen sobre los servicios que brinda la administración de bienes inmuebles y un 20% que corresponde a 50 personas que si conocen sobre los servicios que brinda la administración de bienes inmueble.

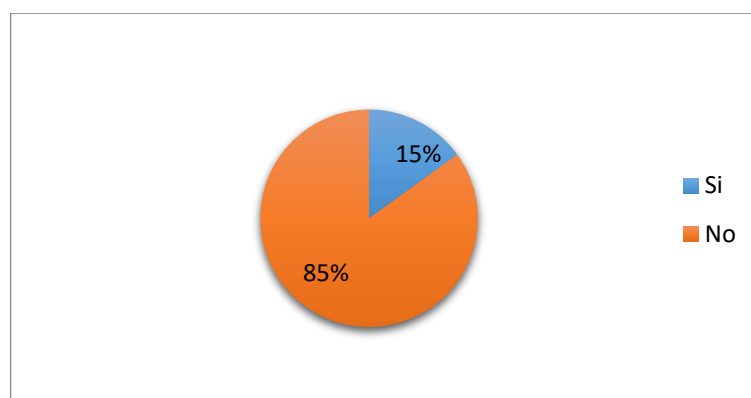
**2. ¿Conoce usted de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba?**

**Tabla N° 4 Porcentaje de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si	37	15
No	209	85

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 2 Porcentaje de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

Según los datos de la tabla N° 4 nos demuestran que las personas no conocen de empresas que brinden los servicios de administración de bienes inmuebles en la ciudad de Riobamba con un 85% que corresponde a 209 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios y con un 15% correspondiente a 37 personas mencionaron que si conocen de empresas que ofrezcan los servicios administración de bienes inmuebles qué vienen incluidos en el servicio por parte de la constructora temporalmente.

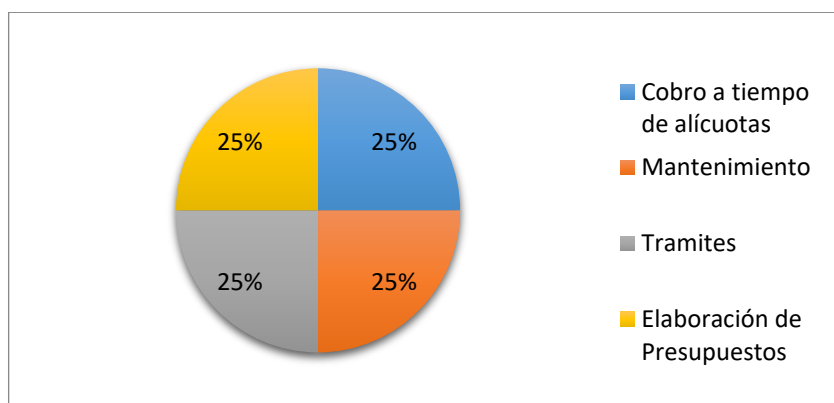
**3. ¿Cuáles cree usted sería los servicios que debería brindar la empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba?**

**Tabla N° 5 Servicios que debería brindar la empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Cobro a tiempo de alcúotas	246	25
Mantenimiento	246	25
Tramites	246	25
Elaboración de Presupuestos	246	25

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 3 Servicios que debería brindar la empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

En la tabla N° 5 se demuestran que las personas están totalmente interesadas en forma equitativa en los servicios que debería brindar la empresa de administración de bienes inmuebles, cobro de alcúotas 25%, mantenimiento 25%, tramites 25% y un 25% en elaboración de presupuestos dando igualdad en los porcentajes de un total de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba.

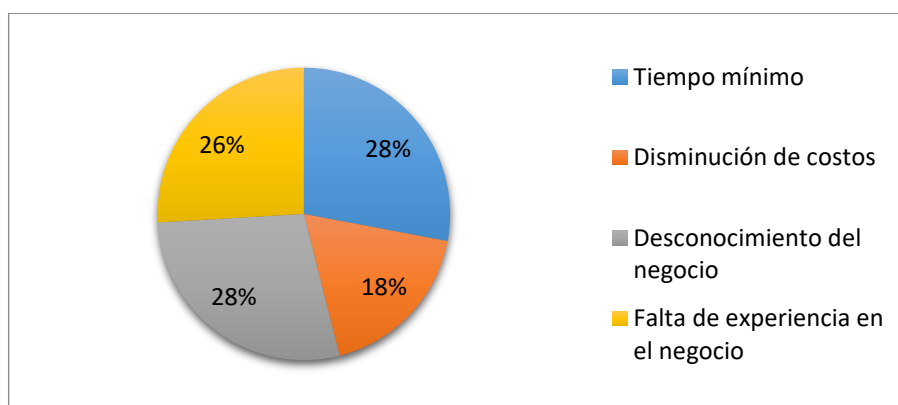
4. ¿Cuáles son los Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios?

**Tabla N° 6 Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Tiempo mínimo	<b>246</b>	<b>28</b>
Disminución de costos	<b>159</b>	<b>18</b>
Desconocimiento del negocio	<b>246</b>	<b>28</b>
Falta de experiencia en el negocio	<b>228</b>	<b>26</b>

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 4 Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

Según los datos de la tabla N° 6 nos demuestran que los beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios es, 28% desconocimiento del negocio, 28% en tiempo mínimo además de 26% falta de experiencia en el negocio y 18% que sugirieron la disminución de costos total de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios en la Urbe.

5. ¿Cuál cree usted que es la cantidad porcentual mensual de cobro por el alquiler (alícuota) de cada uno de los bienes inmuebles a administrar del servicio de Administración de Bienes Inmuebles eficiente, eficaz y profesional?

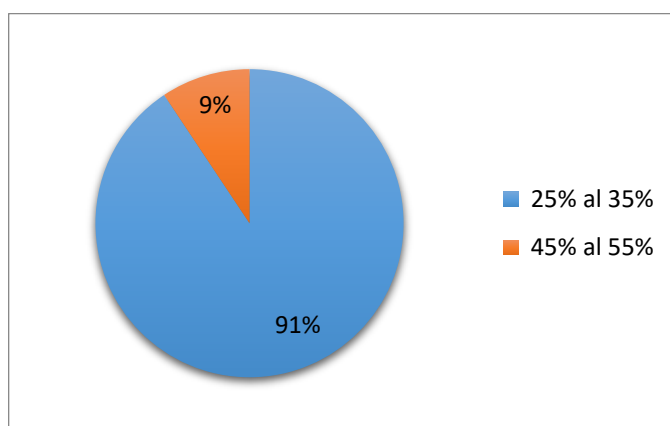
**Tabla N° 7 Cantidad porcentual mensual de cobro**

<i>OPCION</i>	<i>F</i>	<i>%</i>
25% al 35%	<b>223</b>	<b>91</b>
45% al 55%	<b>23</b>	<b>9</b>

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba

Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 5 Cantidad porcentual mensual de cobro**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba

Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

Los datos de la tabla N° 7 nos demuestran de un total de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba, 91% correspondiente a 223 personas están dispuestas a pagar mensualmente un intervalo del 25 al 35% del cobro de la alícuota de cada uno de los bienes inmuebles a administrar y 23 personas que corresponde al 9% solamente pagarían por el servicio un intervalo del 45 al 55%.

**6. ¿Con qué tipo de servicios complementarios le gustaría contar en el servicio de administración de bienes inmuebles?**

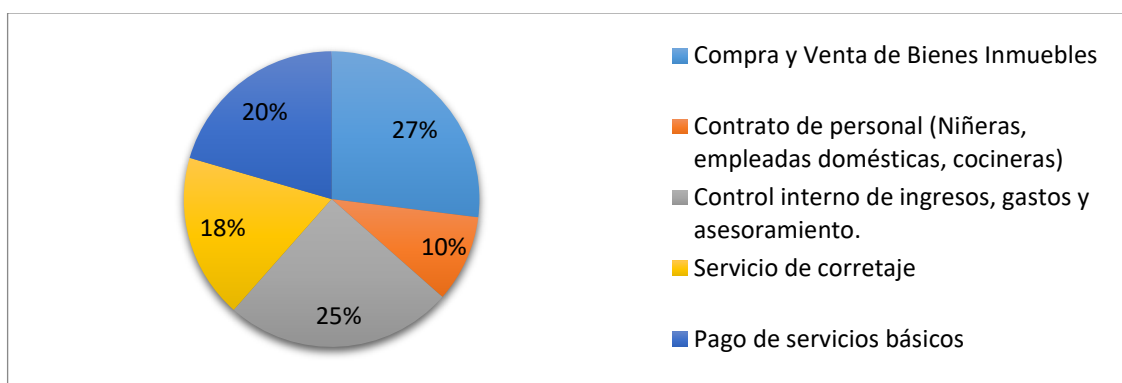
**Tabla N° 8 Servicios complementarios en la Administración de Bienes Inmuebles**

<i>OPCION</i>	<i>F</i>	<i>%</i>
Compra y Venta de Bienes Inmuebles	246	27
Contrato de personal (Niñeras, empleadas domésticas, cocineras)	87	10
Control interno de ingresos, gastos y asesoramiento.	228	25
Servicio de corretaje	164	18
Pago de servicios básicos	187	20

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba

Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 6 Servicios complementarios en la Administración de Bienes Inmuebles**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba

Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

En la tabla N° 8 indican que las personas están interesadas, 27% en la compra y venta de bienes inmuebles, 25% en el control interno de ingresos-gastos y/o asesoramiento, 20% en el pago de servicios básicos, 18% por el servicio de corretaje y por último 10% en la contratación de personal (niñeras, empleadas domésticas, cocineras) en los tipos de servicios complementarios que le gustaría contar en el servicio de administración de bienes inmuebles, un total de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba.

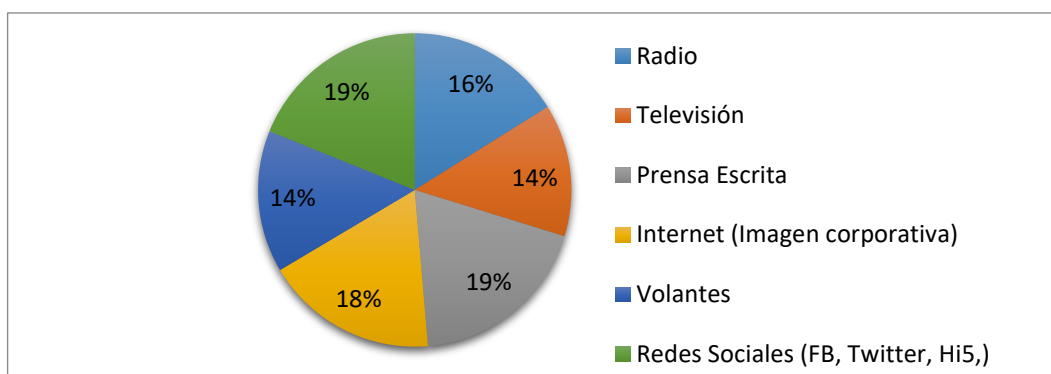
**7. ¿Mediante qué medios de comunicación le gustaría conocer los servicios, beneficios que brindara la empresa de servicios inmobiliarios SIMPLEZA?**

**Tabla N° 9 Medios de comunicación para conocer los servicios y beneficios**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Radio	<b>210</b>	<b>16</b>
Televisión	<b>178</b>	<b>14</b>
Prensa Escrita	<b>246</b>	<b>19</b>
Internet (Imagen corporativa)	<b>232</b>	<b>18</b>
Volantes	<b>191</b>	<b>14</b>
Redes Sociales (FB, Twitter, Hi5,)	<b>246</b>	<b>19</b>

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 7 Medios de comunicación para conocer los servicios y beneficios**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

Según los datos de la tabla N° 9 nos demuestran que los medios de comunicación más significativos para conocer los servicios y beneficios que brindara la empresa de servicios inmobiliarios SIMPLEZA es, 19% redes sociales (FB, Twitter, Hi5,), 19% prensa escrita, 18% internet (imagen corporativa), 16% en radio 14% sugirieron por medio de volantes y 14% en televisión fueron encuestadas 246 personas en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios en la Urbe.

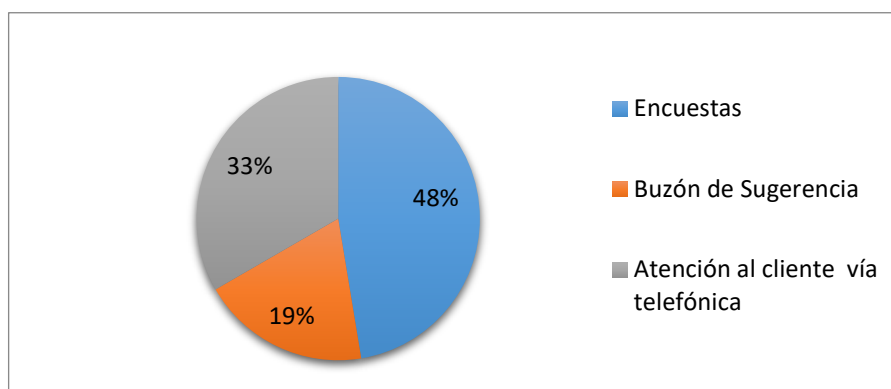
**8. ¿Mediante que métodos le gustaría dar a conocer el grado de satisfacción por los servicios prestados por parte de la empresa?**

**Tabla N° 10 Métodos para medir el grado de satisfacción por los servicios prestados**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Encuestas	<b>246</b>	<b>48</b>
Buzón de Sugerencia	<b>100</b>	<b>19</b>
Atención al cliente vía telefónica	<b>173</b>	<b>33</b>

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 8 Métodos para medir el grado de satisfacción por los servicios prestados**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

Los datos de la tabla N° 10 nos demuestran que el método más importante para conocer el grado de satisfacción por los servicios prestados por parte de la empresa para las personas es de 48% que mencionaron que debería ser por medio de encuestas, 33% atención al cliente mediante vía telefónica y ultimo 19% que dejarían por medio de buzón de sugerencias, 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la Urbe.



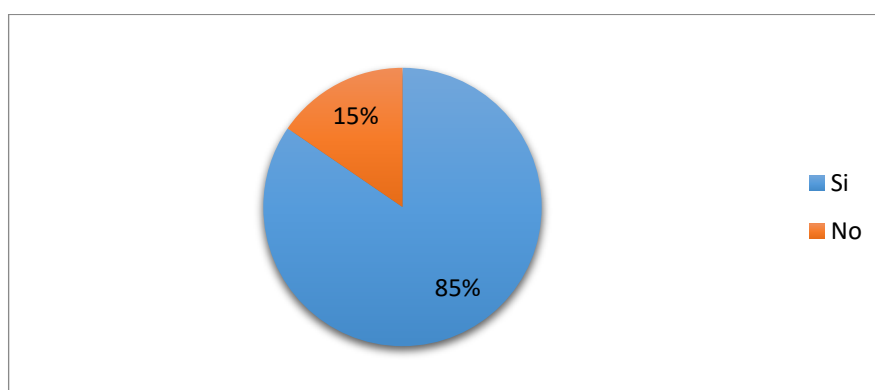
**9. ¿Usted estaría de acuerdo en contar con un servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios?**

**Tabla N° 11 Porcentaje de aceptación para servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si	208	85
No	38	15

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 9 Porcentaje de aceptación para servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios**



Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

En el de la tabla N° 11 se observa de 246 personas encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba, 85% si están interesadas en contar con un servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios correspondiente a 208 personas y 15% no les gustaría contar con el servicio antes mencionado correspondiente a 38 personas (tabla10).

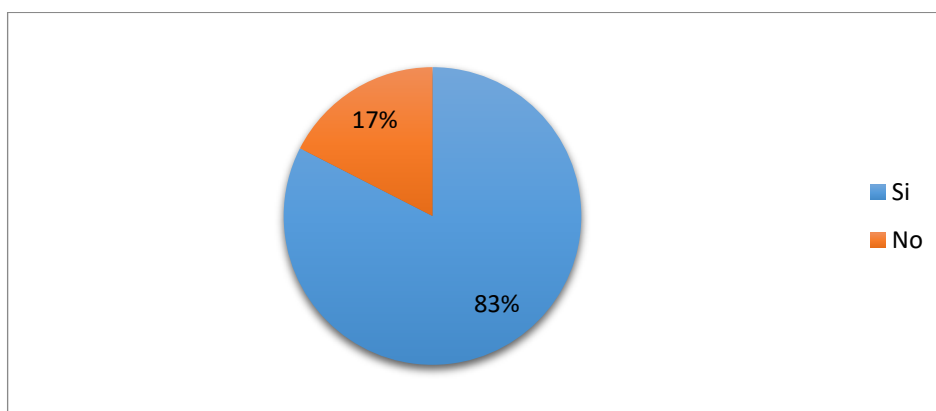
**10. ¿Usted estaría interesado en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles?**

**Tabla N° 12 Porcentaje de personas interesadas en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles**

<i>OPCION</i>	<i>f</i>	<i>%</i>
Si	203	83
No	43	17

Fuente: Encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

**Gráfico N° 10 Porcentaje de personas interesadas en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles**



Fuente: encuestas realizadas en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

### **INTERPRETACIÓN**

Los datos de la tabla N° 12 se muestra, 83% pertenece a 203 personas encuestadas que si están dispuestas a contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles y tan solo el 17% correspondiente a 43 no les gustaría contratar los servicios de administración de bienes inmuebles, un total de 246 personas fueron encuestadas aleatoriamente en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba.

### 3.2.7.1 Análisis de resultados de la encuesta aplicada

Luego de la aplicación de la encuesta se obtuvo como resultado que dentro de la ciudad de Riobamba existen escasas empresas dedicadas a la prestación de servicios de administración de bienes inmuebles, mismo que hace factible la aplicación del presente proyecto, también se pudo evidenciar que no existe el suficiente conocimiento sobre la correcta administración de los bienes inmuebles permitiendo de esta manera contar con ventajas competitivas dentro de este mercado ya que se cuenta con experiencia propia en esta área.

### 3.2.7.2 Análisis de la Demanda

**Tabla N° 13 Viviendas particulares ocupadas según área y tendencia**

TIPO DE TENDENCIA	TOTAL SECTOR URBANO	%
Propia	16415	52,52
Arrendada	12070	38,62
En anticresis	142	0,45
Gratuita	2055	6,58
Por servicios	353	1,13
Otros	219	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>31254</b>	<b>100</b>

Fuente: Ficha ambiental y plan de manejo (estadísticas ecuador)

Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

Los datos de la tabla N° 13 indica en porcentajes y cantidades el tipo de tendencia en el sector urbano de cómo se encuentra clasificado las viviendas en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba, dando un resultado positivo para la implementación de la creación del Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA.

**Tabla N° 14 Conjuntos, Condominios, Edificios y Urbanizaciones de Riobamba**

N°	EDIFICIO, URBANIZACIÓN Y/O CONJUNTO	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS
1	Condominio Aurora	12
2	Condominio Chimborazo	14
3	Condominio Di Donato 1	45
4	Condominio Di Donato 2	22
5	Conjunto Portón San Antonio	38
6	Conjunto Acrópolis	8
7	Conjunto Casales San Francisco	10
8	Conjunto Da Vinci	12
9	Conjunto La Pradera	32
10	Conjunto Las Acacias	5
11	Conjunto los Faroles	24
12	Conjunto Los Grecos	45
13	Conjunto Valle de las Abras	16
14	Edificio Belallio	45
15	Edificio Gordina	30
16	Edificio Milano Plaza	50
17	Edificio Portal de los Andes	25
18	Edificio Versalles	45
19	Urbanización San Luis del Norte	23
20	Urbanización Brigada Social	35
21	Urbanización Las Magnolias	28
22	Urbanización San Antonio	45
23	Urbanización El Rosario	32
<b>TOTAL</b>		<b>641</b>

Fuente: Observación realizada en la ciudad de Riobamba  
 Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

Los datos de la tabla N° 14 indican los nombres de los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios que se encuentran en la urbe, como también las cantidades de inmuebles que existen en cada uno de ellos.

**Tabla N° 15 Viviendas propia en Conjuntos, Condominios, edificios y Urbanizaciones de Riobamba**

VIVIENDAS	TOTAL	%
Propia	16415	100
Condominios, conjuntos, urbanizaciones, edificios	641	3,90

Fuente: Ficha ambiental y plan de manejo y observación realizada en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

Los datos de la tabla N° 15 enseñan la cantidad de inmuebles propios que existen en la ciudad de Riobamba como también la cantidad de inmuebles en los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios deduciendo que es posible la implementación de la creación del Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA.

### 3.2.7.3 Proyección de la Demanda

Es la tasa que indica el crecimiento o decrecimiento de la población. A partir de un período a otro se calcula como sigue:

Variación porcentual = [(valor al final del período - el valor al inicio del periodo) / valor al inicio del período] + 1

$$VP = \frac{VFP - VIP}{VIP} + 1$$

$$P = \frac{641 - 472}{472} + 1$$

$$P = \frac{169}{472} + 1$$

$$P = 0,358 + 1$$

$$P = 1,358$$

**Tabla N° 16 Población futura de Conjuntos, Condominios Edificios y Urbanizaciones de Riobamba**

AÑO	CONDOMINIOS, CONJUNTOS, URBANIZACIONES, EDIFICIOS	POBLACIÓN TOTAL CONDOMINIOS, CONJUNTOS, URBANIZACIONES, EDIFICIOS
2012		641
2013	1,358	870
2014	1,358	1182
2015	1,358	1605
2016	1,358	2180
2017	1,358	2960
2018	1,358	4020
2019	1,358	5460

Fuente: Observación realizada en la ciudad de Riobamba  
Autor: Juan Lucero

## **INTERPRETACIÓN**

En el de la tabla N° 16 ilustran el crecimiento poblacional de los diferentes edificios, conjuntos, urbanizaciones y condominios de la ciudad de Riobamba dando como resultado que es posible la implementación de la creación del Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA.

### **3.2.7.4 Análisis de la Oferta**

Es la tasa que indica el crecimiento o decrecimiento de la población. A partir de un período a otro se calcula como sigue:

Variación porcentual = [(valor al final del período - el valor al inicio del periodo) / valor al inicio del período] + 1

$$VP = \frac{VFP - VIP}{VIP} + 1$$

$$VP = \frac{8 - 6}{6} + 1$$

$$VP = \frac{2}{6} + 1$$

$$VP = 0,333 + 1$$

$$VP = 1,333$$

**Tabla N° 17 Análisis de la oferta**

AÑO	% DE CRECIMIENTO DE LA OFERTA	PROYECCIÓN DE LA OFERTA EMPRESAS	TOTAL PROYECCIÓN DE LA OFERTA EN CONDOMINIOS, CONJUNTOS, URBANIZACIONES, EDIFICIOS
2012		8	75
2013	1,358	11	100
2014	1,358	15	133
2015	1,358	20	178
2016	1,358	27	237
2017	1,358	37	316
2018	1,358	50	421
2019	1,358	68	561

Fuente: Encuesta piloto  
Autor: Juan Lucero

## INTERPRETACIÓN

En la tabla N° 17 ilustran el crecimiento del mercado de la ciudad de Riobamba dando como resultado que es posible la implementación de la creación del Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA.

### 3.2.7.5 Determinación de la Demanda insatisfecha

**Tabla N° 18 Demanda insatisfecha**

Año	Demanda	Oferta	Demanda insatisfecha
2012	641	75	566
2013	870	100	770
2014	1182	133	1049
2015	1605	178	1427
2016	2180	237	1943
2017	2960	316	2644
2018	4020	421	3599
2019	5460	561	4899

Fuente: Tabla N° 15, 16  
Autor: Juan Lucero

### INTERPRETACIÓN

En la tabla N° 18 enseñan el crecimiento de la demanda vs el mercado ofertante de la urbe, como resultado que es viable la implementación de la creación del Proyecto de factibilidad para la creación de la Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles SIMPLEZA.



## **CAPÍTULO IV: PROPUESTA**

### **4.1 SERVICIO**

La gran flexibilidad de la Empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles “Simpleza”, permite el desarrollo de propuestas personalizadas de administración según las necesidades específicas del mercado, mismo que permitirán organizar planes de servicio:

#### **Supervisión y Asesoría Técnica**

- a. Vista al edificio de acuerdo a la necesidad;
- b. Supervisión de actividad de limpieza;
- c. Supervisión del personal ;
- d. Asesoría técnica legal.

Uno de los principales factores de una buena administración de bienes inmuebles, es la de contar con un talento humano altamente calificado, por lo que la Empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles “Simpleza”, buscara el talento humano acorde a las necesidades de cada área de la empresa, mismos que brindaran cada uno de los servicios con eficiencia y eficacia.

#### **Área Administrativa**

- a. Trámites con el SRI (declaraciones mensuales, semestrales y anuales), IEISS (pago mensual de seguro, fondo de reserva), MINISTERIO DE TRABAJO ( inscripción de contratos, pagos décimo tercero décimo cuarto, liquidaciones)
- b. Envío de reportes contables mensuales a correos y en documentos físicos;
- c. Pago de servicios básicos, agua luz y nomina;

- d. Elaboración del presupuesto anual de edificios, condominios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones;
- e. Participación y orientación en asamblea del edificios, condominios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones;
- f. Gestión de cobranza;
- g. Elaboración de informes económicos mensuales;
- h. Presentación de proformas para trabajos a realizar en edificios, condominios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones;
- i. Comunicación permanente con el directorio.

El manejo económico a través de herramientas contables, administrativas, permitirán tener claramente definido la inversión realizada por parte de los clientes de la Empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles “Simpleza” y el destino asignado para cada uno de ellos, mismos que contarán con los respaldos de descargo al final de cada periodo.

### **Mantenimiento**

- a. Mantenimiento de quipos;
- b. Adquisición de materiales de limpieza, eléctrico, plomería y jardinería;
- c. Mantenimiento de áreas comunales;
- d. Mantenimiento eléctrico;
- e. Mantenimiento de jardinería.

Cada uno de los Bienes Inmuebles, administrados por parte de la empresa contarán con un cronograma de actividades que permitirán mantener en buenas condiciones, las áreas verdes, partes eléctricas y tubería, permitiendo de esta manera disminuir en gran proporción las imperfecciones que puedan surgir, tarea que estará bajo la dirección de personal experimentado y con gran prestigio.

La Empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles “Simpleza”, con la finalidad de afianzarse y alcanzar el liderato en el mercado de servicios de la Provincia

de Chimborazo ciudad de Riobamba, contara con su logotipo y su correspondiente slogan que a continuación se da a conocer:

**Gráfico N° 11 Logotipo**



**Slogan**

“Simpleza” la gestión está en nuestras manos

**4.2 PRECIO**

**a. Políticas de precio**

El precio establecido por la empresa es competitivo y accesible para los clientes de la misma.

El precio se tomara del porcentaje de arriendo del inmueble en este caso será del 25% al 35% del arriendo del inmueble según como sea el caso o acuerdo del cliente.

El precio establecido por la empresa será único para todos los tipos de servicios prestados.

### **b. Políticas de descuento**

Todos aquellos clientes que cumplan con la fecha de pago por los servicios adquiridos podrán contar con un descuento del 10%.

Todos aquellos clientes que cuenten con una cartera mayor a 15 oficinas o departamentos accederán a un descuento del 15%.

### **c. Formas de Pago**

Dentro de la Empresa de Servicios de Administración de Bienes Inmuebles “Simpleza se ha establecido la siguiente forma de pago:

Los pagos se los realizaran mensualmente, ya sea en efectivo, deposito a la cuenta de la empresa.

Se puede realizar los pagos hasta un máximo de 7 días laborables posteriores a la fecha acordada entre las partes.

En el caso de contratiempos mayores se le permitirá un lapso de pago máximo de un mes posterior a la fecha acordada por las partes.

## **4.3 PLAZA**

Dentro de la empresa se utilizara el canal directo, mismo que permite tener una mejor comunicación entre los integrantes de la empresa y los usuarios, de esta manera también se puede lograr una mayor fidelidad por parte de los mismos.

## **4.4 PROMOCIÓN**

La promoción se efectuará por medio de las redes sociales (Facebook, Twitter, Rionred, whatsapp), blogs, página web de la empresa, mismas que se realizarán cuatro veces por mes.

Se utilizará al personal de la empresa el cual es responsable el área de ventas, para realizar visita puerta a puerta, para dar a conocer cada uno de nuestros servicios, personal que deberá contar con los siguientes requisitos:

- a. Buena presencia;
- b. Capacidad de relación interpersonal;
- c. Liderazgo;
- d. Facilidad de palabra;
- e. Conocimiento de cada uno de los servicios con los cuenta la empresa;
- f. Capacitación en ventas

#### **4.5 POSTVENTA**

Se realizará el seguimiento a nuestros posibles potenciales para asegurar al cliente como también el servicio sea garantizado, a través de llamadas telefónicas para conocer el grado de satisfacción de los mismos.

Se efectuarán estrategias de nuevas ofertas y servicios a través de las diferentes herramientas administrativas como son la mejora continua, reingenierías, alianzas estratégicas, logística integral.

Se generará buzón de sugerencias para que la empresa este a la disposición del cliente.

Se buscará por medio de los estudios de mercado la fidelidad del servicio, manteniendo precios competitivos, buscando las debilidades de la competencia, entregando servicios de manera oportuna.

## **4.6 PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE LA EMPRESA DE SERVICIOS EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA.**

### **4.6.1 Estudio Técnico**

#### **Introducción**

Dentro de todo proyecto es de gran importancia realizar el estudio técnico, mismo que nos permitirá establecer la mejor opción para el proceso de creación del proyecto en curso, contando con una adecuada localización de la empresa, el proceso para la prestación del servicio, conocer los diferentes recursos que nos permitan desarrollar exitosamente la empresa.

#### **Tamaño de Proyecto**

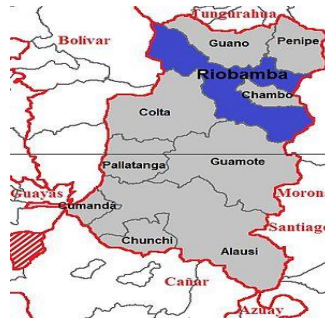
El tamaño del proyecto está de acuerdo a la capacidad para brindar el servicio así como también de la demanda insatisfecha actual del mercado de servicios en Administración de Bienes Inmuebles de la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba, y al no existir empresa que brinde estos servicios el crecimiento de la empresa se dará de manera constante.

### **4.6.2 Localización**

#### **Macrolocalización**

La Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles “SIMPLEZA”, se va a localizar en la provincia de Chimborazo, cantón Riobamba. Porque el mercado objetivo se encuentra en la ciudad.

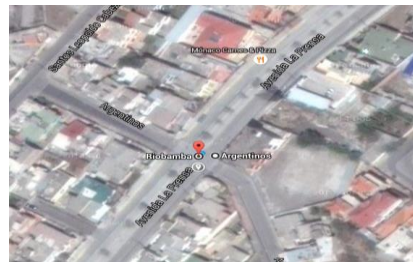
**Gráfico N° 12 Macrolocalización**



### Microlocalización

La ubicación del proyecto, se optó por la ciudad de Riobamba en el sector norte de la misma en la Cdla “Saraguro Norte” Av. La Prensa, Dpto#01-N6 y Argentinos.

**Gráfico N° 13 Microlocalización**



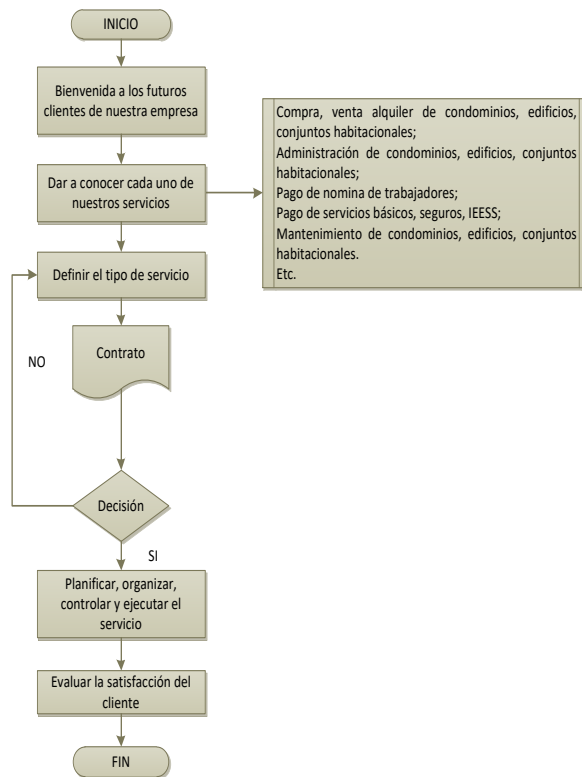
**Tabla N° 19 Microlocalización**

PARÁMETROS DE COMPARACIÓN	PESO	EMPRESA SIMPLEZA	VALORACIÓN	COMPETENCIAS	VALORACIÓN
Talento Humano	30%	3	0.90	2	0.60
Mercado	40%	2	0.80	2	0.80
Trasporte	10%	4	0.40	1	0.10
Infraestructura	20%	2	0.40	1	0.40
Total	100%	<b>18</b>	<b>2.25</b>		1.90

Fuente: observación dentro de la ciudad  
Autor: Juan Lucero

#### 4.6.3 Proceso de Servicio

**Gráfico N° 14** Flujograma de presentación y acuerdo de los servicios ofertados



Autor: Juan Lucero

#### **Definición del Flujograma del servicio (Gráfica N° 2)**

**Inicio.**-El comienzo del servicio administrativo.

**Bienvenidos y/o visita a los futuros clientes de nuestra empresa.**-Se visita o recibe a los futuros clientes del servicio administrativo.

**Dar a conocer cada uno de nuestros productos.**- Se procede a brindar toda la información de los productos que puede el cliente beneficiarse por medio de una propuesta.

**Compra, venta alquiler de condominios, edificios, conjunto habitacionales.**- Producto ofertante de la empresa.



**Administración de condominios, edificios, conjuntos habitacionales.-** Producto ofertante de la empresa.

**Pago de nomina de trabajadores.-** producto ofertante de la empresa.

**Pago de servicios basicos, Seguros, IESS.-** producto ofertante de la empresa.

**Matenimiento de condominios, edificios, conjuntos habitacionales.-** producto ofertante de la empresa.

**Definir el tipo de servicio.-** Se define los productos que le cliente desea del servicio de administracion.

**Contrato.-** Se especifica el contrato del servicio, al cliente.

**Decision.-** En este paso el cliente tiene que tomar la mejor decision del contrato de servicio administrativo en caso de desistir se vuelve a definir el tipo del servicio ( negociacion).

**Planifica, organizar, controlar y ejecutar el servicio.-** Despues de tomar la decision el cliente, se procede a ejecutar el contrato establecido.

**Evaluar la satisfaccPion del cliente.-** Al originarse un contrato la empresa es obligada a dar un seguimiento cada sierto tiempoo dentro de la duracion del contrato el grado de satisfacion del cliente para poder brindar un mejor servicio.

**FIN.-** Finalizacion del proceso y/o contrato.

## 4.7 RECURSOS.

### 4.7.1 Requerimiento inversión del proyecto

#### Recursos:

- Maquinaria y Equipos.
- Talento Humano / Técnico.
- Suministros y materias primas.
- Insumos.
- Recursos Financieros.

#### 4.7.1.1 Maquinaria y Equipo

**Tabla N° 20 Requerimiento Maquinaria y Equipo**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CAN.	DESCRIPCIÓN
Destapa cañerías Aldre	Unidad	1	Maquina destapadora de cañerías por giro y empuje, con resortes de acero templado
Guadañadora con Motor a Gasolina STIHL FS 450	Unidad	1	Múltiples aplicaciones para la silvicultura y fruticultura, Tipo de manillar: Ergonómico Tubular doble. Herramienta de corte: Autocut y cuchilla 3p Capacidad del tanque en litros: 0.67 lt
Corta cestos Pixmania	Unidad	1	Cortadora con Cuchilla de acero inoxidable con hojas microdentadas
Multímetro	Unidad	1	Instrumento eléctrico portátil para medir directamente magnitudes eléctricas como corrientes y tenciones o pasivas como resistencias, capacidades y otras no ponga conceptos, ponga características técnicas.
Hidrolavadora Century	Unidad	1	Las hidrolavadoras de alta presión son equipos versátiles para la limpieza y cuidado del hogar, fáciles de usar no ponga conceptos, ponga características técnicas.

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.2 Muebles y Enseres

La empresa cuenta con oficina propia y dividida por cubículos entendiéndose que estos están equipados con: escritorio, archivadores, sillas y muebles.

**Tabla N° 21 Requerimiento Muebles y Enseres**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CAN.	DESCRIPCIÓN
Cubículos	Unidad	5	Escritorio, archivadores y muebles.

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.3 Equipo de Cómputo, telefónico, internet y cámaras.

**Tabla N° 22 Requerimiento Equipo de Cómputo, telefónico, internet y cámaras.**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CAN.	CARACTERÍSTICAS
Computadoras básica de escritorio	Unidad	4	Ram 2gb, disco duro de 150gb, grabador CD y DVD, procesador Pentium 4. Tecnología demasiado antigua
Impresora, multifunción Hp laserjet Pro M172fn	Unidad	1	Copiar, imprimir, escanear y enviar o recibir faxes. Desde una red o desde tu celular.
Teléfonos Panasonic KX-TGD212	Unidad	2	Teléfono digital inalámbrico con dos auriculares. Con baterías recargables
Cámaras de seguridad DOMO HD-Rango 11000	Unidad	1	Procesador ARM dual, cámaras domo fijas de alta definición
Kit Zmodo DVR de 8 canales	Unidad	1	Procesador de 1 núcleo, puerto USB + 4 cámaras y cables de instalación
Internet CNT	Unidad	1	Servicio de internet de 3000 kbps, navegación ilimitada, modem WI-Fi con 4 puertos de ethernet, disponibilidad 98.30%

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.4 Vehículo

**Tabla N° 23 Requerimiento Vehículo**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CAN.	DESCRIPCIÓN
Camioneta Mazda	Unidad	1	Camioneta Mazda BT-50 2.2L D/C color azul año 2008 doble cabina no ponga nunca marcas, sólo características

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.5 Talento Humano / Técnico.

**Tabla N° 24 Nómina de personal**

CARGO	CANTIDAD N° PERSONAS	DÍAS	JORNADA LABORAL	ROL QUE DESEMPEÑA
Gerente	1	30	8 horas	Es el Representante Legal de la Empresa
Asesor Jurídico	1	30	4 horas	Es responsable de todos los aspectos de índole jurídica, actúa como abogado y representante legal en los procesos judiciales
Jefe Talento Humano	1	30	4 horas	Es el responsable de desarrollar e implementar las mejores estrategias y herramientas para el mejor talento humano
Contador	1	30	2 horas	Responsable de la planificación, organización y coordinación de todas relacionadas con el área contable
Secretaria	1	30	8 horas	Ejecutar las actividades que le correspondan para el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la entidad.
Chofer Mensajero	1	30	8 horas	Es el encargado de conducir y respaldar todos los procesos para la entrega, recolección de documentos e información, así como también del personal de la empresa que garanticen el funcionamiento de cada una de las actividades.
Eléctrico Plomero	1	30	2 horas	Es el responsable de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones tanto en la parte eléctrica como en la parte de fontanería, de cada una de los edificios, condominios, conjuntos habitacionales de nuestros clientes.
Jardinero	2	30	2 horas	Mantener los jardines y áreas verdes de la Organización, utilizando las técnicas, equipos y materiales necesarios, para garantizar el ornato de dichas zonas.
Operario de Limpieza	4	30	4 horas	Es la persona que se ocupa de la limpieza y mantenimiento de inmuebles.
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>30</b>		

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.6 Insumos y materiales

**Tabla N° 25 Inversión Insumos y Materiales**

DETALLE	UNIDAD	CAN.	VALOR	VALOR
	MEDIDA		UNITARIO	TOTAL
Fertilizantes e insecticidas	Kg.	200	2,00	400,00
Escoba	Unidad	12	5,00	60,00
Desinfectante de pisos	Unidad	30	4,50	135,00
Trapeadores	Unidad	12	5,00	60,00
Combustible	Galón	500	1,48	740,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.395,00</b>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.1.7 Gasto Constitución.

La Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles “SIMPLEZA”, es una empresa nueva en la ciudad de Riobamba por ende debemos constituirla.

**Tabla N° 26 Requerimiento Gasto de Constitución**

DETALLE	UNIDAD	CAN.
	MEDIDA	
Estudio de factibilidad	Unidad	1
Gasto constitución	Unidad	1

Autor: Juan Lucero

#### 4.7.2 Recursos financieros

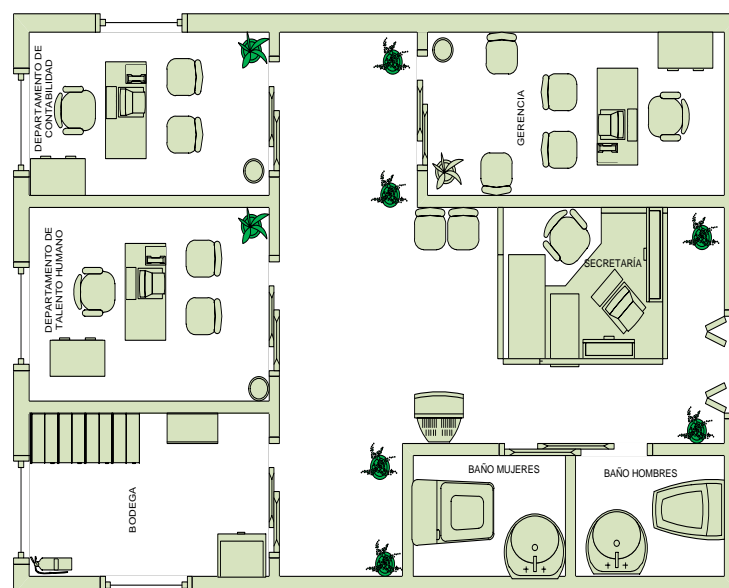
**Tabla N° 27 Financiamiento de la Inversión**

DETALLE	DESCRIPCIÓN no ponga conceptos, ponga opciones que en la práctica se podrían utilizar
<b>Aporte Socios</b>	Aportes en porcentajes para la empresa en económico, talento humano y/o bienes
<b>Crédito Comercial</b>	Créditos, destinados a financiar diversas actividades productivas y de comercialización a una menor escala
<b>Crédito Bancario</b>	Préstamos realizados para la creación de la empresa a corto plazo y préstamos a largo plazo.
<b>Créditos Públicos</b>	Préstamos realizados para la creación de la empresa la CFN o BNF a corto plazo y largo plazo.
<b>Línea de Crédito</b>	Préstamo bancario, de cierta cantidad de dinero y por un tiempo determinado.

Autor: Juan Lucero

##### 4.7.2.1 Distribución Física

**Gráfico N° 15 Distribución Física**



Autor: Juan Lucero

## **4.8. ESTUDIO ADMINISTRATIVO**

### **4.8.1 Objetivos**

#### **4.8.1.1 Objetivo General**

La empresa de servicios en la administración de bienes inmuebles “Simpleza”, Brinda y Oferta soluciones administrativas a nuestros clientes por medio de la administración de edificios y/o condominios. Para mejorar su calidad de vida en la Provincia de Chimborazo, ciudad de Riobamba.

#### **4.8.1.2 Objetivos Específicos de la empresa**

Brindar un servicio de calidad por medio de un personal calificado;

Dar la atención al cliente adecuada; y facilitar la correspondiente orientación sobre cada uno de nuestros servicios ofertantes;

Brindar soluciones a nuestros clientes en cuanto a la administración de bienes inmuebles.

#### **4.8.1.3 Misión**

Brindar servicios integrales de administración de bienes inmuebles, que mejoren la calidad de vida de nuestros clientes contribuyendo a un mejor desarrollo de la sociedad.

#### **4.8.1 4 Visión**

Ser la empresa líder en la administración de bienes inmuebles de la Provincia de Chimborazo, Ciudad de Riobamba, que brinde procesos de calidad para el buen funcionamiento de los edificios, condominios, conjuntos habitacionales administrados, optimizando el tiempo de nuestros clientes.

#### **4.8.1.5 Políticas**

Ofrecer un servicio de calidad; a través de un personal capacitado

Llevar a cabo cada una de las actividades cumpliendo con cada uno de los procedimientos establecidos;

Dar la atención al cliente con cordialidad; y dándole la correspondiente orientación sobre cada uno de nuestros servicios;

Cumplir con cada una de las actividades en el tiempo establecido;

Brindar trato justo y esmerado a todos los clientes, en sus solicitudes y reclamos considerando que el cliente siempre tiene la razón;

Reconocer al personal por ideas de mejora para el buen desarrollo de la empresa,

Cada uno de los integrantes de la empresa deben mantener un comportamiento ético.

Impulsar el desarrollo de la capacidad y personalidad de los recursos humanos mediante acciones sistemáticas de formación.

#### **4.8.1.7 Valores Institucionales**

**Compromiso.-** Persona se encuentra comprometido con algo cuando cumple con sus obligaciones, con aquello que se ha propuesto o que le ha sido encomendado.

**Responsabilidad.-** Referencia al compromiso u obligación de tipo moral que surge d la posible equivocación cometida por un individuo en asunto específico.

**Solidaridad.-** Unidad donde los elementos que conforman ese todo eran de igual naturaleza. De este modo, el concepto de solidaridad describe la adhesión de modo circunstancial a una causa.

**Confiabilidad.-**Fiabilidad, probabilidad de buen funcionamiento de una cosa.

**Puntualidad.-** Cualidad que tienen las personas o las cosas de ser puntuales y hacer una cosa a su debido tiempo.



**Lealtad.-** Firmeza en los efectos y en las ideas que llevan a no engañar ni traicionar a los demás.

**Honestidad.-** Cualidad de la persona honesta.

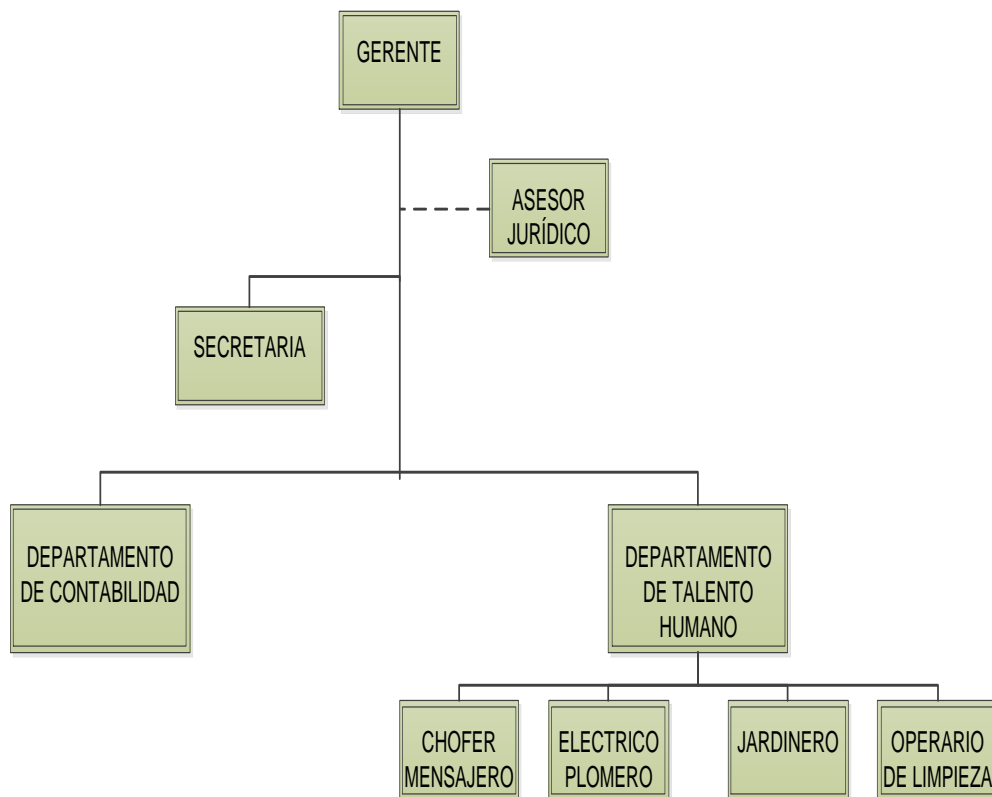
**Profesionalismo.-** Característica de la persona que realiza su trabajo con aplicación, seriedad, honradez y eficacia.

**Calidad.-** Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a un a cosa que permiten caracterizarla y valorarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie.

**Ética.-** Parte de la filosofía que estudia el bien y el mal relacionado con el comportamiento humano y con la moral.

#### 4.8.1.7 Organigrama Estructural

**Gráfico N° 16 Organigrama Estructural**



Autor: Juan Lucero

## 4.8.2 Funciones y responsabilidades de los miembros de simpleza

### 4.8.2.1 Manual de Funciones

#### 4.8.2.2 Gerente

Tabla N° 28 Manual de Funciones Gerente

PUESTO/CARGO	GERENTE	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	COMPLETA 8 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Es el Representante Legal de la Empresa, deberá velar por el cumplimiento de todos los requisitos legales que afecten los negocios y operaciones de la misma y tendrá a su cargo la dirección y la administración de cada uno de los servicios a prestar.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Título universitario en Administración de Empresas o carreras afines;</li> <li>➤ Experiencia mínimo 2 años en cargos similares,</li> <li>➤ Liderazgo;</li> <li>➤ Capacidad para trabajar bajo presión;</li> <li>➤ Creatividad;</li> </ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Representar a la empresa ante las autoridades judiciales, administrativas, laborales, municipales, políticas y policiales, en cualquier lugar de la República o en el extranjero;</li> <li>➤ Revisar que se cumplan con los principios de Administrativos y contables de aceptación general;</li> <li>➤ Velar por la aplicación de la norma y el cumplimiento de las normas de la organización, procedimientos de seguridad y salud en el trabajo.</li> <li>➤ Cuidar el resguardo y mantenimiento de la confidencialidad de la información suministrada por la organización y por el cliente.</li> <li>➤ Responsable en cumplimiento de las funciones y objetivos del área Administrativa;</li> <li>➤ para el mejor funcionamiento de las actividades relacionadas con la administración y contabilidad de la organización;</li> </ul>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.3 Asesor Jurídico

**Tabla N°29 Manual de Funciones Asesor Jurídico**

PUESTO/CARGO	ASESOR JURÍDICO	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	MEDIA JORNADA 4 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Es responsable de todos los aspectos de índole jurídica, actúa como abogado y representante legal en los procesos judiciales. Se encargara de brindar asesoría a cada uno de los departamentos, participara en la elaboración d los reglamentos internos de la empresa.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Título universitario de Abogado;</li><li>➤ Experiencia mínimo 2 años en cargos similares;</li><li>➤ Liderazgo;</li><li>➤ Trabajo en equipo ;</li><li>➤ Buenas relaciones interpersonales;</li><li>➤ Manejo de situaciones difíciles</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Planificar, asignar, dirigir, coordinar y supervisar las actividades de asesoría jurídica en las distintas áreas de la empresa,</li><li>➤ Asesoramiento en materias de derecho administrativo, laboral y contractual para atender los requerimientos internos de la Empresa;</li><li>➤ Patrocinio a la Empresa en peticiones, litigios, acciones y otras actuaciones en calidad de demandante o demandado;</li><li>➤ Informes jurídicos sobre consultas realizadas ;</li><li>➤ Archivo y base de datos actualizada de normatividad jurídica relacionada al quehacer de la empresa;</li><li>➤ Empresa, establecidos en las atribuciones conferidas por la ley, reglamentos, manuales y contratos.</li></ul>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.4 Secretaria

**Tabla N° 30 Manual de Funciones Secretaria**

PUESTO/CARGO	SECRETARIA	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	COMPLETA 8 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Organiza y velar por el correcto funcionamiento de la dependencia, en cuanto a los servicios que en ella se brinden, especialmente en la organización de archivos, atención al público, y ejecutar las actividades que le correspondan para el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la entidad.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Cursando estudios o Egresada en secretariado;</li><li>➤ Experiencia mínimo 1 año en cargos similares;</li><li>➤ Excelente Presencia;</li><li>➤ Dispuesta a trabajar bajo presión;</li><li>➤ Persona Responsable, con iniciativa;</li><li>➤ Dinámica, atenta y servicial;</li><li>➤ Edad comprendida entre los 22 y 30 años;</li><li>➤ Conocimiento y manejo de Excel (indispensable) paquetes utilitarios</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Brindar apoyo administrativo a cada uno de los departamentos de la empresa;</li><li>➤ Mantener relaciones interinstitucionales adecuadas para el logro de los objetivos de imagen, servicio al usuario y comunicación social;</li><li>➤ Transcribir los diferentes documentos relacionados con la dependencia radicar y despachar oportunamente la correspondencia y demás documentos relacionados con la oficina;</li><li>➤ Atender las llamadas telefónicas y al público que se presentan a la oficina.</li></ul>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.5 Contador

**Tabla N° 31 Manual de Funciones Contador**

PUESTO/CARGO	CONTADOR	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	PARCIAL 2 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Responsable de la planificación, organización y coordinación de todas relacionadas con el área contable, con el objetivo de obtener las consolidaciones y estados financieros requeridos por la organización, aplicando las normas y procedimientos vigentes a fin de lograr información oportuna y confiable que produzca los elementos de análisis para la toma de decisiones en la evaluación, programación y control de los recursos financieros de la empresa y en cumplimiento de obligaciones para con las entidades estatales.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Título universitario o cursando la carrera en Contabilidad y Auditoría o afines;</li><li>➤ Experiencia mínimo 1 año en cargos similares;</li><li>➤ Dispuesto a trabajar bajo presión;</li><li>➤ Persona Responsable, con iniciativa;</li><li>➤ Dinámica, atenta y servicial,</li><li>➤ Trabajo en grupo.</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Responder por la adecuada presentación y entrega oportuna de los balances, anexos e informes exigidos por la gerencia y las entidades de control y vigilancia;</li><li>➤ Estar permanentemente actualizado sobre las normas y políticas que en materia contable, tributaria, comercial, etc., sean establecidas por las entidades estatales de control y vigilancia y su implementación en la empresa;</li><li>➤ Coordinar con el área de sistemas que el registro de la información sea oportuna y confiable, verificando mensualmente la consistencia de los registros, así como implementando nuevos reportes que faciliten y agilicen el cruce de información y la generación de nueva información;</li><li>➤ Colaborar para que haya un adecuado flujo de información soporte de la contabilidad;</li></ul>			

- Procesar, codificar y contabilizar los diferentes comprobantes por concepto de activos, pasivos, ingresos y egresos, mediante el registro numérico de la contabilización de cada una de las operaciones, así como la actualización de los soportes adecuados para cada caso, a fin de llevar el control sobre las distintas partidas que constituyen el movimiento contable y que dan lugar a los balances y demás reportes financieros;
- Verificar que las facturas recibidas en el departamento contengan correctamente los datos fiscales de la empresa que cumplan con las formalidades requeridas;
- Registrar las facturas recibidas de los proveedores, a través del sistema computarizado administrativo para mantener actualizadas las cuentas por pagar;
- Revisar el cálculo de las planillas de retención de Impuesto sobre la renta del personal emitidas por los empleados, y realizar los ajustes en caso de no cumplir con las disposiciones;
- Llevar mensualmente los libros generales de Compras y Ventas, mediante el registro de facturas emitidas y recibidas a fin de realizar la declaración de IVA;
- Elaborar los comprobantes de diario, mediante el registro oportuno de la información siguiendo con los Principios Contables generalmente Aceptado, a objeto de obtener los estados financieros;
- Cumplir y hacer cumplir todas las recomendaciones de tipo contable, administrativo y fiscal, formuladas por el Contralor Interno, Asesor fiscal / financiero;
- Llevar todos los movimientos o registros contables al Programa que es el software utilizado por la organización para dicha actividad;
- Elaboración de cheques para el recurso humano de la empresa, proveedores y servicios;
- Realización de la relación de las Cuentas por Cobrar y por Pagar;

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.6 Talento Humano

**Tabla N°31 Manual de Funciones jefe de Talento Humano**

PUESTO/CARGO	TALENTO HUMANO	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	MEDIA JORNADA 4 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Es el responsable de desarrollar e implementar las mejores estrategias y herramientas que le permitan a la empresa conseguir desarrollar y mantener el mejor talento humano óptimo que permita la satisfacción de cada uno de nuestros clientes internos y externos.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Título universitario en Psicología, Ingeniería Industrial, administración o carreras afines</li><li>➤ Experiencia mínimo 1 año en cargos similares.</li><li>➤ Conocimientos sobre alineación y planeación estratégica y técnicas o herramientas de mejoramiento continuo.</li><li>➤ Manejo de las herramientas de ofimática</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Supervisar y controlar la actualización del manual de calidad de RRHH, descripciones, perfiles de cargo y expedientes de personal con la finalidad de cumplir con las normas;</li><li>➤ Planificar y supervisar el adiestramiento del personal bajo su supervisión, ejecutando el plan anual de detección de necesidades de formación, con el fin de mantener al personal con los niveles de competencias requeridos por la organización para asegurar la planificación, ejecución, control y mejora de los procesos;</li><li>➤ Supervisar los procesos de RRHH de selección , contratación, capacitación, administración de personal , bienestar social y compensación;</li><li>➤ Desarrollar estrategias para lograr un clima organizacional adecuado;</li><li>➤ Desarrollar habilidades de liderazgo y dar soporte a la gerencia de la empresa para su gestión de dirección;</li><li>➤ Desarrollar el trabajo en equipo en la organización;</li></ul>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.7 Chofer mensajero

**Tabla N°32 Manual de Funciones Chofer Mensajero**

PUESTO/CARGO	CHOFER MENSAJERO	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	COMPLETA 8 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Es el encargado de conducir y respaldar todos los procesos para la entrega, recolección de documentos e información, así como también del personal de la empresa que garanticen el funcionamiento de cada una de las actividades.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Bachiller;</li><li>➤ Tener licencia profesional;</li><li>➤ Experiencia mínima un año en cargos similares;</li><li>➤ Tener conocimientos sobre mecánica;</li><li>➤ Saber manejar herramientas como desarmador, pinzas, llaves y demás instrumentos necesarios para el desempeño de sus funciones.</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Conducir el (los) vehículo (s) de la dependencia transportando documentos, materiales, equipo y otros requerimientos;</li><li>➤ Recibir y entregar todo tipo de correspondencia, documentación, paquetes y papelería, así como efectuar compras menores;</li><li>➤ Proporcionar el servicio de transporte de funcionarios y personal en general;</li><li>➤ Efectuar diligencias bancarias y compras menores;</li><li>➤ Tener en orden y actualizados sus documentos personales, licencia de chofer, así como la documentación del transporte;</li><li>➤ Mantener limpia la unidad y en condiciones óptimas de servicio solicitando lubricantes y combustible; realizar composturas menores y reportar con oportunidad el requerimiento de servicio o reparación mayor que necesite</li><li>➤ Ser responsable del uso correcto del vehículo, acatando ordenamientos, señales y prevenciones de tránsito;</li><li>➤ Ser responsable del buen uso y manejo de su equipo de trabajo,</li><li>➤ Reportar de inmediato de ser posible cualquier accidente;</li><li>➤ Realizar todas aquellas actividades afines o similares a las anteriores</li></ul>			

Autor: Juan Lucero



#### 4.8.2.8 Eléctrico Plomero

**Tabla N°33 Manual de Funciones Eléctrico Plomero**

PUESTO/CARGO	ELÉCTRICO PLOMERO	TIEMPO DE JORNADA LABORAL	PARCIAL 2 HORAS
DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO	Es el responsable de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones tanto en la parte eléctrica como en la parte de fontanería, de cada una de los edificios, condominios, conjuntos habitacionales de nuestros clientes.		
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Bachiller, Tecnólogo, en Electricidad, Plomería;</li><li>➤ Experiencia mínima un año en cargos similares;</li><li>➤ Experiencia en mantenimiento de sistemas hidrosanitarios, instalaciones hidráulicas, sistema de bombeo, mantenimiento de líneas de agua, bajadas de agua pluvial, plomería en general con materiales como cobre, galvanizado, PVC Experiencia en mantenimiento de equipos eléctricos, asesores, bombas eléctricas.</li></ul>		
FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES			
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Manejar constantemente equipos y materiales de fácil uso, siendo su responsabilidad directa y maneja periódicamente equipos y materiales medianamente complejos, siendo su responsabilidad indirecta;</li><li>➤ Instalación de flotantes, piezas sanitarias, grifería, bombas y otros;</li><li>➤ Detectar filtraciones en las paredes y pisos;</li><li>➤ Chequear plantas de tratamiento de aguas;</li><li>➤ Reparar instalaciones sanitarias, tuberías, otros.</li><li>➤ Mantener en buenas condiciones las tuberías de las edificaciones;</li><li>➤ Solicitar el material necesario para la ejecución de las tareas;</li></ul>			

- Cumplir con las normas y procedimientos en materia de seguridad integral, establecidos por la organización;
- Mantener en orden equipo y sitio de trabajo, reportando cualquier anormal;
- Elaborar informes periódicos de las actividades realizadas;
- Dar mantenimiento a los asesores, escaleras eléctricas, redes eléctricas.

Autor: Juan Lucero

#### 4.8.2.9 Operario De Limpieza

**Tabla N°33 Manual de Funciones Jardinero**

<b>PUESTO/CARGO</b>	<b>JARDINERO</b>	<b>TIEMPO DE JORNADA LABORAL</b>	<b>PARCIAL 4 HORAS</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL PUESTO / CARGO</b>	Es el responsables de mantener los jardines céspedes, plantas de interior y áreas verdes de los diferentes edificios, condominios, conjuntos habitacionales, de cada uno de nuestros clientes, utilizando las técnicas, equipos y materiales necesarios, para garantizar el ornato de las mismas.		
<b>REQUISITOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bachiller;</li> <li>➤ Experiencia en cargo similares mínimo seis meses;</li> <li>➤ Conocimiento en el uso de maquinaria de limpieza;</li> <li>➤ Conocimiento y manejo de productos de limpieza, así como implementos y equipos destinados a la limpieza;</li> <li>➤ Persona dinámica, responsable y respetuosa,</li> <li>➤ Trabajo en equipo;</li> <li>➤ Alto sentido de honestidad</li> </ul>		

## FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES

- Es responsable con carácter constante por el uso de materiales, equipos y herramientas tales como: escobas, rastrillos, bolsas, insecticidas, abonos, fertilizantes, carretillas, palas, tijeras, tractor, podadora, entre otros;
- Es responsable del mantenimiento de los equipos y herramientas de manera directa y con carácter constante;
- Elaborar los requerimientos de los materiales, equipos y herramientas necesarios para efectuar su trabajo;
- Operar maquinaria especializada para el mantenimiento de jardines y zonas verdes;
- Podar la grama, aplanar y emparejar el terreno de las canchas deportivas;
- Acondicionar la tierra para la siembra de plantas;
- Suministrar abonos y fertilizantes a las plantas ;
- Podar árboles y plantas que lo requieran;
- Regar jardines y zonas verdes, utilizando mangueras, sistemas de riego y sistemas de gravedad;
- Fumigar y aplicar tratamiento con productos químicos a plantas y árboles para protegerlos de hongos y plagas;
- Recolectar y eliminar hojas, troncos, ramas y otros desperdicios;
- Eliminar malezas de aceras, senderos y otras zonas verdes;
- Cumplir con las normas y procedimientos de seguridad integral establecidos por la Empresa;

Autor: Juan Lucero

## **4.9 ESTUDIO LEGAL**

### **4.9.1 Viabilidad legal**

La Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles “SIMPLEZA”, al no estar constituida legalmente deberá realizar cumplir con los siguientes requisitos:

Estructura legal de la empresa

Reserva un nombre.

Elabora los estatutos.

Abre una “cuenta de integración de capital”.

Eleva a escritura pública.

Aprueba el estatuto.

Publica en un diario.

Obtenerlos permisos municipales.

Inscribe tu compañía.

Realiza la Junta General de Accionistas.

Obtener los documentos habilitantes.

Inscribe el nombramiento del representante.

Obtener el RUC.

Obtener la carta para el banco.

#### **4.9.1.2 Estructura Legal De La Empresa**

La empresa de tipo familiar o con personas allegadas, puedes crear una compañía limitada. Esta se conforma por mínimo 2 y máximo 15 socios y tiene “capital cerrado” (capital con un número limitado de acciones que no se podrán cotizar en la Bolsa de Valores).

Para que la empresa tenga límite de socios (número ilimitado de acciones que sí se pueden cotizar en la Bolsa de Valores), puedes crear una compañía anónima.

**Gráfico N° 17 Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.**



Autor: Juan Lucero

- a) **Reserva un nombre.** Este trámite se realiza en el balcón de servicios de la Superintendencia de Compañías y dura aproximadamente 30 minutos. Ahí mismo revisa que no exista ninguna compañía con el mismo nombre que has pensado para la tuya.
- b) **Elabora los estatutos.** Es el contrato social que regirá a la sociedad y se validan mediante una minuta firmada por un abogado. El tiempo estimado para la elaboración del documento es 3 horas.
- c) **Abre una “cuenta de integración de capital”.** Esto se realiza en cualquier banco del país. Los requisitos básicos, que pueden variar dependiendo del banco, son:

Capital mínimo: \$400 para compañía limitada y \$800 para compañía anónima

Carta de socios en la que se detalla la participación de cada uno

Copias de cédula y papeleta de votación de cada socio

Luego debes pedir el “certificado de cuentas de integración de capital”, cuya entrega demora aproximadamente de 24 horas.

- d) **Eleva a escritura pública.** Acude donde un notario público y lleva la reserva del nombre, el certificado de cuenta de integración de capital y la minuta con los estatutos.

**Gráfico N° 18 Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.**



Autor: Juan Lucero

- a) **Aprueba el estatuto.** Lleva la escritura pública a la Superintendencia de Compañías, para su revisión y aprobación mediante resolución. Si no hay observaciones, el trámite dura aproximadamente 4 días.
- b) **Publica en un diario.** La Superintendencia de Compañías te entregará 4 copias de la resolución y un extracto para realizar una publicación en un diario de circulación nacional.
- c) **Obtener los permisos municipales.** En el municipio de la ciudad donde se crea tu empresa, deberás:

Pagar la patente municipal

Pedir el certificado de cumplimiento de obligaciones

- d) **Inscribe tu compañía.** Con todos los documentos antes descritos, anda al Registro Mercantil del cantón donde fue constituida tu empresa, para inscribir la sociedad.

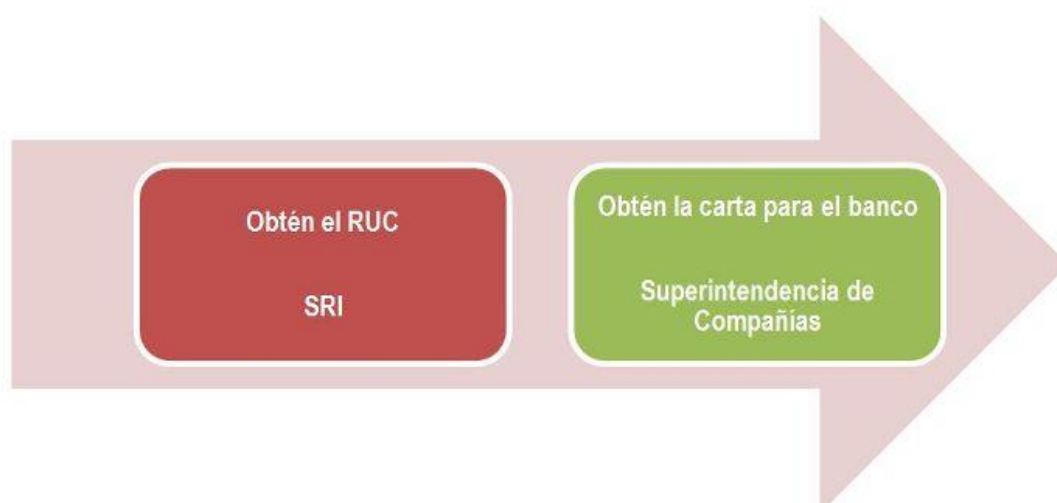
**Gráfico N° 19 Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.**



Autor: Juan Lucero

- d. **Realiza la Junta General de Accionistas.** Esta primera reunión servirá para nombrar a los representantes de la empresa (presidente, gerente, etc.), según se haya definido en los estatutos.
- e. **Obtener los documentos habilitantes.** Con la inscripción en el Registro Mercantil, en la Superintendencia de Compañías te entregarán los documentos para abrir el RUC de la empresa.
- f. **Inscribe el nombramiento del representante.** Nuevamente en el Registro Mercantil, inscribe el nombramiento del administrador de la empresa designado en la Junta de Accionistas, con su razón de aceptación. Esto debe suceder dentro de los 30 días posteriores a su designación.

**Gráfico N° 20 Proceso A Seguir Para Constituir La Empresa.**



Autor: Juan Lucero

- e) **Obtener el RUC.** El Registro Único de Contribuyentes (RUC) se obtiene en el Servicio de Rentas Internas (SRI), con:

El formulario correspondiente debidamente lleno

Original y copia de la escritura de constitución

Original y copia de los nombramientos

Copias de cédula y papeleta de votación de los socios

De ser el caso, una carta de autorización del representante legal a favor de la persona que realizará el trámite

- f) **Obtener la carta para el banco.** Con el RUC, en la Superintendencia de Compañías te entregarán una carta dirigida al banco donde abriste la cuenta, para que puedas disponer del valor depositado.

Cumpliendo con estos pasos podrás tener tu compañía limitada o anónima lista para funcionar. El tiempo estimado para la terminación del trámite es entre tres semanas y un mes.



Un abogado puede ayudarte en el proceso. El costo de su servicio puede variar entre \$600 y \$1,000 o dependiendo del monto de capital de la empresa.

**IESS.-** Para la emisión de un número patronal se requiere utilizar el sistema de historia laboral que contiene el Registro Patronal que se realiza a través de la página web del IESS en línea en la opción Empleadores podrá:

- a) Escoger el sector al que pertenece (Privado, Público y Doméstico),
- b) Digitar el número del RUC y
- c) Seleccionar el tipo de empleador.

### **Ministerio de relaciones laborales**

- a) Presentar el certificado de existencia legal otorgado por la Superintendencia de Compañías;
- b) Presentar copia certificada de la escritura de constitución o reforma de los estatutos de la compañía, debidamente inscrita y registrada en la forma prevista en la ley y cuyo objeto social será exclusivamente la realización de actividades complementarias de vigilancia-seguridad, alimentación, mensajería o limpieza; y, acreditar un capital social mínimo de diez mil dólares, pagado en numerario. El objeto social de la compañía podrá abarcar una o varias de las antes indicadas actividades complementarias;
- c) Entregar copia notariada del registro único de contribuyentes (RUC);
- d) Copia certificada del nombramiento del representante legal, debidamente registrado;
- e) Documento original del IESS o copia certificada que acredite la titularidad de un número patronal, y de no encontrarse en mora en el cumplimiento de obligaciones; y,
- f) Contar con infraestructura física y estructura organizacional, administrativa y financiera que garantice cumplir eficazmente con las obligaciones que asume dentro de su objeto social, lo que deberá ser acreditado por el Ministerio de Relaciones Laborales.

## **Ordenanza municipal de la ciudad de Riobamba**

El pago correspondiente a la patente municipal del año en que se solicita;

El permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Gobierno y Policía;

Permiso otorgado por el Cuerpo de Bomberos;

Copia del RUC;

El informe del Director de Justicia, Policía y Vigilancia del I. Municipio de Riobamba, respecto al cumplimiento de los requisitos legales y condiciones técnicas de seguridad, accesibilidad, aislamiento acústico, protección contra incendios e higiene; necesarios para garantizar la seguridad y protección de personas y bienes y, en particular del público asistente, así como evitar molestias a terceros y efectos negativos para el entorno, como son:

Condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico, incendio, sismo, etc.;

Salidas de emergencia de 90cm x 2,20m, con doble batiente (hale y empuje) una por cada 200 posibles ocupantes;

Instalaciones eléctricas en muy buen estado;

Mesas y sillas distribuidas de manera que no obstruyan el paso a las vías de escape;

Extintores móviles de 20 lb por cada 200 m<sup>2</sup>, ubicados en lugares visibles, a una distancia máxima de 15 m, desde cualquier punto del local;

Alarma contra incendios con detectores de humo, conectadas a la fuente eléctrica normal y de emergencia;

Luces de emergencia que enciendan automáticamente en caso de ausencia de fluido eléctrico;

Señalización informativa de puertas y vías de escape;

Guardia privada o pública para mantener el orden de los asistentes; y,

Certificado de la Dirección de Planificación si cumple con la Ordenanza de Uso del Suelo.

## **Patente Municipal**

- a) Obtener el formulario para la Patente en la Jefatura de Rentas y llenarlo a máquina o con letra imprenta legible.
- b) Copia de la constitución de la Compañía, en caso de serlo.
- c) Copia del Nombramiento del Representante Legal actualizado en caso de serlo.
- d) Matricula de comercio otorgado por el Ministerio de Bienestar Social (para personas extranjeras) Copia del nombramiento del representante legal residente permanente.
- e) Copia a colores de la cedula de ciudadanía y certificado de votación vigente.
- f) Copia del permiso del Cuerpo de Bomberos actualizado, en caso de ser necesario.
- g) Contrato de arriendo en caso de no poseer local propio.
- h) Certificación de calificación otorgado por la Junta Nacional de Artesano (en caso de serlo).
- i) Certificado de no adeudar al municipio.
- j) Para el caso de las personas naturales o jurídicas que llevan contabilidad deberán presentar el balance financiero y/o la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior.

## **Permiso cuerpo de Bomberos**

- a) Copia de cédula de ciudadanía.
- b) Copia completa y autorizada del RUC
- c) Si lo realiza una persona jurídica deberá adjuntar una copia del nombramiento vigente del Representante Legal.
- d) Original y copia de la factura actualizada de compra o recarga del extintor.
- e) Original y copia de la Calificación Artesanal en caso de ser artesano.

## 4.10 ESTUDIO DE IMPACTOS AMBIENTALES

### 4.10.1 Impacto ambiental

En el presente proyecto para contar con una total factibilidad del mismo es necesario realizar un análisis del impacto ambiental para lo cual se realizara a través del método de Moore, el cual se construye la matriz de la siguiente manera en las filas de la matriz se sitúan las acciones del proyecto susceptibles de causar impactos en el medio y en las columnas se colocan el nivel de impacto que causan, para lo cual se cuenta con un cuadro de valores.

**Tabla N° 19 Ponderación de Impactos Ambientales**

GRADO	PONDERACIÓN
Alto positivo	3
Moderado positivo	2
Leve positivo	1
No significativo	0
Leve Negativo	-1
Moderado negativo	-2
Alto negativo	-3

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.1.2 Caracterización de los impactos ambientales

**Tabla N° 20 Caracterización de los impactos ambientales**

CATEGORÍA	ACCIONES	NIVEL DE IMPACTO						
		-3	-2	-1	0	1	2	3
QUÍMICOS	Incremento de emanación de gases por la utilización de vehículos y equipos que utilicen combustible		X					
	Utilización de insumos químicos para el tratamiento de los espacios verdes			X				
	Utilización de insumos químicos para la limpieza de los bienes inmuebles			X				
FÍSICOS	Aumento de vehículos estacionados en el sector que se encuentra ubicado las instalaciones			X				
	Cambio de espacios físico por la construcción de oficinas			X				
	Utilización de servicios básicos para la prestación de los servicios			X				
	Adquisición de bienes muebles			X				
	Reposición de bienes muebles			X				
	Adquisición de maquinaria, equipos, herramientas			X				
SOCIOECONÓMICO	Incremento de fuentes de empleo						X	
	Incremento de impuestos hacia la municipalidad de la ciudad					X		
	Apoyo a proyectos culturales, deportivos.						X	
	Apoyo a proyectos de reciclaje.						X	
	Mejoramiento de calidad de vida de cada uno de los integrantes de la institución.						X	
	Apoyo al desarrollo de la comunidad						X	
RESULTADO	<b>VALORES POSITIVOS</b>	<b>11</b>						
	<b>VALORES NEGATIVOS</b>	<b>10</b>						
	<b>IMPACTO</b>	<b>1</b>						

Fuente: observación  
Autor: Juan Lucero

#### **4.10.1.3 Análisis de resultados**

Una vez realizado la caracterización de los impactos ambientales a través de la Matriz de MOORE se puede establecer los principales impactos que presenta el presente proyecto, a continuación podremos conocer dichos impactos:

**Adquisición de equipos y maquinaria.-** Para la prestación de los servicios del presente proyecto es necesario contar con diferentes equipos de acuerdo a las diferentes áreas con la que cuenta la empresa, por lo que se de manera indirecta se incurre a una contaminación ambiental ya que dichos equipos deben pasar por un proceso de producción en el cual se encuentra el uso de los recursos naturales, emanación de gases entre otros factores.

**Utilización de agentes químicos.-** Para la prestación de nuestros servicios en el área de limpieza y jardinería es necesaria la utilización de productos químicos para cumplir con los servicios ofertados lo que se convierte en un factor negativo.

**Utilización de equipos, maquinaria y vehículos.-** El uso diario de los equipos, maquinaria y vehículos generan una contaminación por la generación de gases al medio ambiente convirtiéndose en un factor negativo para el proyecto.

**Adquisición de muebles y enseres.-** Para brindar un servicio con confort y buen a nuestros clientes es necesario adquirir los diferentes muebles y enseres causando así un impacto bajo para la contaminación ambiental al pasar por un proceso de producción para dar como resultado el producto terminado.

**Adquisición de equipo de cómputo.-** El equipo de cómputo es de gran utilidad para la empresa ya que mediante esta elaboramos diferente tipo de información, pero al momento de adquirirlas y utilizarlas se afecta al medio ambiente.

**Incremento de plazas de trabajo.-** Para brindar los diferentes servicios es necesario contar con el personal acorde a las áreas de la empresa, de esta manera contribuimos a al desarrollo de la ciudad de manera positiva al brindarles plazas de trabajo.

#### **4.10.2 Planes de mitigación**

Una vez que hemos establecido los principales impactos que contrae el desarrollo del presente proyecto es necesario crear un plan de mitigación que nos permita prevenir y reducir los impactos permitiendo así la factibilidad del proyecto.

**Adquisición de equipos y maquinaria.-** Para la adquisición de equipos y maquinarias para la empresa se tomara en cuenta la calidad, la vida útil del producto, con la finalidad de adquirir productos que tenga una gran vida útil y de buena calidad disminuyendo la continua adquisición de los mismos.

**Utilización de agentes químicos.-** Se buscara diferentes opciones que permitan remplazar a los agentes químicos para la prestación de los servicios de acuerdo al área de jardinería y limpieza disminuyendo así la contaminación de suelos y del aire.

**Utilización de equipos, maquinaria y vehículos.-** Como parte de la realización de las diferentes actividades es necesario la utilización de equipos, maquinaria, y vehículos, para disminuir la contaminación se utilizara diferentes aditamentos que permitan impactar al ambiente en índices muy bajos.

**Adquisición de muebles y enseres.-** Los muebles y enseres que se procederán a utilizar serán los estrictamente necesarios, que cumplan con normas de calidad, dándonos de esta manera una vida útil a gran plazo de estos productos.

**Adquisición de equipo de cómputo.-** La vida útil de equipos de cómputo son muy reducidos y se tendría que innovar constantemente, pero para reducir el nivel de adquisición de dichos equipos se buscará las de última tecnología y serán utilizados al máximo de duración es decir que sobrepasara la vida útil de 3 años se la seguirá utilizando mientras siga en funcionamiento.

**Incremento de plazas de trabajo.-** Es muy importante para La Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles “SIMPLEZA”, colaborar con la ciudadanía de Riobamba para lo cual se buscara personal de dicha ciudad.

#### 4.10.3 Estudio económico financiero

##### 4.10.3.1 Requerimiento Inversión del proyecto

Recursos

Maquinaria y Equipos

Suministros y materias primas

Talento Humano

Recursos Financieros

#### Obra Civil

**Tabla N° 21 Requerimiento Obra Civil**

DETALLE	UNIDAD	CANT.	VALOR	VALOR
	MEDIDA		UNITARIO	TOTAL
Obra civil	unidad	1	950	1.200,00
TOTAL	1.200,00			

Autor: Juan Lucero

#### Vehículo

**Tabla N° 22 Requerimiento Vehículo**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Camioneta	unidad	1	20.000,00	20.000,00
				0,00
TOTAL	20.000,00			

Autor: Juan Lucero



## Maquinaria y Equipo

**Tabla N° 23 Requerimiento Maquinaria y Equipo**

DETALLE	UNIDAD	CANT.	VALOR	VALOR
	MEDIDA		UNITARIO	TOTAL
Destapa cañerías Aldre	Unidad	1	1.500,00	1.500,00
Guadañadora con Motor a Gasolina STIHL FS 450	Unidad	1	450	450,00
Corta cestos	Unidad	1	100	100,00
Multímetro	Unidad	1	35	35,00
Hidrolavadora Century	Unidad	1	110	110,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.195,00</b>			

Autor: Juan Lucero

## Muebles y Enseres

**Tabla N° 24 Requerimiento Muebles y Enseres**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cubículos	Unidad	5	1.200,00	6.000,00
				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.000,00</b>			

Autor: Juan Lucero

## Equipo de Computo

**Tabla N° 25 Requerimiento Equipo de Computo**

DETALLE	UNIDAD	CAN.	VALOR	VALOR
	MEDIDA		UNITARIO	TOTAL
Computadoras	Unidad	4	450	1.800,00
Impresora multifunción HP Officejet Pro 276dw	Unidad	1	750	750,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.550,00</b>			

Autor: Juan Lucero

## Gasto Constitución

**Tabla N° 26 Requerimiento Gasto de Constitución**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CAN.	VALOR NITARIO	VALOR TOTAL
Estudio de factibilidad	Unidad	1	1.200,00	1.200,00
Gasto constitución	Unidad	1	900	900,00
Gasto primer local	Unidad	1	2.500,00	2.500,00
TOTAL				<b>4.600,00</b>

Autor: Juan Lucero

### 4.10.3.2 Calculo de la inversión

## Inversiones

**Tabla N° 27 Cuadro Inversiones**

RUBRO	VALORES
<b>INVERSIÓN FIJA</b>	
vehículos	20.000
construcción	1.200
maquinaria y equipo	2.195
muebles y enseres	6.000
equipo de computo	2.550
<b>total inversión fija</b>	<b>31.945</b>
<b>capital de trabajo</b>	
materia prima directa	1.395,00
mano de obra directa	44.494
<b>total capital de trabajo</b>	<b>45.889</b>
<b>INVERSIÓN DIFERIDA</b>	
gasto constitución	4.600,00
<b>total inversión diferida</b>	<b>4.600,00</b>
<b>gastos de operación</b>	
gastos administrativos	67.173
gastos de ventas	16.647
<b>total gastos de operación</b>	<b>83.820</b>
<b>total inversiones</b>	<b>166.254</b>

Autor: Juan Lucero

## Insumos y materiales

**Tabla N° 28 Inversión Insumos y Materiales**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Fertilizantes e insecticidas	Kg.	200	2,00	400,00
Escoba	Unidad	12	5,00	60,00
Desinfectante de pisos	Unidad	30	4,50	135,00
Trapeadores	Unidad	12	5,00	60,00
Combustible	Galón	500	1,48	740,00
<b>TOTAL</b>				<b>1.395,00</b>

Autor: Juan Lucero

## Inversión activos fijos

### Vehículos

**Tabla N° 29 Inversión Vehículos**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Camioneta	Unidad	1	20.000,00	20.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>20.000,00</b>

Autor: Juan Lucero

## Construcción

**Tabla N° 30 Inversión Construcción**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Obra civil	Unidad	1	1.200,00	1.200,00
<b>TOTAL</b>				<b>1.200,00</b>

Autor: Juan Lucero

## Maquinaria y equipo

**Tabla N° 31 Inversión Maquinaria y Equipo**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Destapa cañerías Aldre	Unidad	1	1.500,00	1.500,00
Guadañadora con Motor a Gasolina STIHL FS 450	Unidad	1	450,00	450,00
Corta céstos	Unidad	1	100,00	100,00
Multímetro	Unidad	1	35,00	35,00
Hidrolavadora Century	Unidad	1	110,00	110,00
<b>TOTAL</b>				<b>2.195,00</b>

Autor: Juan Lucero

## Equipo de Computo

**Tabla N° 32 Inversión Equipo de Cómputo**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Computadoras	Unidad	4	450,00	1.800,00
Impresora multifunción HP Office jet Pro 276dw	Unidad	1	750,00	750,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.550,00</b>			

Autor: Juan Lucero

## Muebles y Enseres

**Tabla N° 33 Muebles Y Enseres**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cubículos	Unidad	5	1.200,00	6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.000,00</b>			

Autor: Juan Lucero

### 4.10.4 Otros activos fijos

#### 4.10.4.1 Gasto constitución

**Tabla N° 34 Inversión Gasto Constitución**

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Estudio de factibilidad	Unidad	1	1.008,00	1.008,00
Gasto constitución	Unidad	1	1.092,00	1.092,00
Gasto primer local	Unidad	1	2.500,00	2.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.600,00</b>			

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.2 Gastos Generales

**Tabla N° 35 Inversión Gastos Generales**

DETALLE	VALOR TOTAL
Servicios básicos	960
Seguros	1.440
Mantenimiento Vehículo	12.000
Mantenimiento Equipos	1.317
<b>TOTAL</b>	<b>15.717</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.3 Capital Operativo

**Tabla N° 36 Capital Operativo**

NOMINA DEL PERSONAL								
CARGO	SUELDO	BÁSICO ANUAL	DÉCIMO TERCERO	DÉCIMO CUARTO	APORTE IESS	COST. TOTAL ANUAL	CANTIDAD N° PERSONAS	TOTAL
PERSONAL ADMINISTRATIVO								
Gerente	1.000	12.000	1.000	1.000	1.134	15.134	1	15.134
Asesor Jurídico	900	10.800	900	900	1.021	13.621	1	13.621
Jefe Talento Humano	750	9.000	750	750	850,5	11.351	1	11.351
Contador	750	9.000	750	750	850,5	11.351	1	11.351
PERSONAL DE VENTAS								
Secretaria	500	6.000	500	500	567	7.567	1	7.567
Chofer Mensajero	600	7.200	600	600	680,4	9.080	1	9.080
PERSONAL OPERATIVO								
Eléctrico Plomero	700	8.400	700	700	793,8	10.594	1	10.594
Jardinero	380	4.560	380	380	430,92	5.751	2	11.502
Operario de Limpieza	370	4.440	370	370	419,58	5.600	4	22.398
TOTAL							13	112.597

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.4 Financiamiento de la Inversión

**Tabla N° 37 Financiamiento de la Inversión**

DETALLE	VALORES	PORCENTAJE DE FINANCIAMIENTO
<b>APORTE DE LOS SOCIOS</b>		
Vehículos	20.000	
Construcción	1.200	
Gasto Constitución	4.600	
Equipo de Computo	2.550	
<b>Total Aporte Socios</b>	<b>28.350</b>	<b>17%</b>
<b>CRÉDITO</b>		
Maquinaria y Equipo	2.195	
Muebles y Enseres	6.000	
Materia Prima Directa	1.395	
Mano de Obra Directa	44.494	
Gastos Administrativos	67.173	
Gastos de Ventas	16.647	
<b>Total Crédito</b>	<b>137.904</b>	<b>83%</b>

Autor: Juan Lucero

Dentro del presente proyecto es necesario recurrir a un préstamo dentro una Institución Financiera, para lo cual se realizará dicha transacción con las siguientes condiciones financieras.



**Tabla N° 38 Amortización Préstamo**

Monto	137.904	Plazo	5	Amortización	3.068	Interés Anual	C. Pagado
Tasa Interés	12%	Pagos Anuales	12				
Periodo	Desembolso	Interés	Principal	Amortización	Saldo		
0	137.904				137.904		
1		1.379	1.689	3.068	136.215		
2		1.362	1.705	3.068	134.510		
3		1.345	1.722	3.068	132.787		
4		1.328	1.740	3.068	131.048		
5		1.310	1.757	3.068	129.291		
6		1.293	1.775	3.068	127.516		
7		1.275	1.792	3.068	125.723		
8		1.257	1.810	3.068	123.913		
9		1.239	1.828	3.068	122.085		
10		1.221	1.847	3.068	120.238		
11		1.202	1.865	3.068	118.373		
12		1.184	1.884	3.068	116.489	15.396	21.415
13		1.165	1.903	3.068	114.586		
14		1.146	1.922	3.068	112.664		
15		1.127	1.941	3.068	110.723		
16		1.107	1.960	3.068	108.763		
17		1.088	1.980	3.068	106.783		
18		1.068	2.000	3.068	104.783		
19		1.048	2.020	3.068	102.764		
20		1.028	2.040	3.068	100.724		
21		1.007	2.060	3.068	98.663		
22		987	2.081	3.068	96.582		
23		966	2.102	3.068	94.480		
24		945	2.123	3.068	92.358	12.680	24.131
25		924	2.144	3.068	90.214		
26		902	2.165	3.068	88.048		
27		880	2.187	3.068	85.861		
28		859	2.209	3.068	83.652		
29		837	2.231	3.068	81.421		
30		814	2.253	3.068	79.168		

31		792	2.276	3.068	76.892		
32		769	2.299	3.068	74.593		
33		746	2.322	3.068	72.271		
34		723	2.345	3.068	69.927		
35		699	2.368	3.068	67.558		
36		676	2.392	3.068	65.166	<b>9.620</b>	<b>27.192</b>
37		652	2.416	3.068	62.750		
38		628	2.440	3.068	60.310		
39		603	2.464	3.068	57.846		
40		578	2.489	3.068	55.356		
41		554	2.514	3.068	52.842		
42		528	2.539	3.068	50.303		
43		503	2.565	3.068	47.739		
44		477	2.590	3.068	45.149		
45		451	2.616	3.068	42.532		
46		425	2.642	3.068	39.890		
47		399	2.669	3.068	37.221		
48		372	2.695	3.068	34.526	<b>6.171</b>	<b>30.640</b>
49		345	2.722	3.068	31.804		
50		318	2.750	3.068	29.054		
51		291	2.777	3.068	26.277		
52		263	2.805	3.068	23.472		
53		235	2.833	3.068	20.639		
54		206	2.861	3.068	17.778		
55		178	2.890	3.068	14.888		
56		149	2.919	3.068	11.970		
57		120	2.948	3.068	9.022		
58		90	2.977	3.068	6.044		
59		60	3.007	3.068	3.037		
60		30	3.037	3.068	0	<b>2.285</b>	<b>34.526</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.5 Depreciaciones activos fijos

**Tabla N° 39 Depreciaciones Activos Fijos**

DETALLE	VALOR TOTAL	TIEMPO	%	Depreciación Año 1	Depreciación Año 2	Depreciación Año 3	Depreciación Año 4	Depreciación Año 5	TOTAL
Construcción	1.200	20	5%	60	60	60	60	60	1.200
Vehículos	20.000	5	20%	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
Maquinaria y Equipo	2.195	10	10%	220	220	220	220	220	2.195
Muebles y Enseres	6.000	10	10%	600	600	600	600	600	11.400
Equipo de Computo	2.550	3	33%	842	842	842			2.525
				<b>5.721</b>	<b>5.721</b>	<b>5.721</b>	<b>4.880</b>	<b>4.880</b>	<b>37.320</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.6 Amortización

**Tabla N° 40 Amortización Gasto Constitución**

DETALLE	VALOR TOTAL	TIEMPO	%	Amortización Año1	Amortización Año2	Amortización Año3	Amortización Año4	Amortización Año5	TOTAL
Estudio de Factibilidad	1.200	5	20%	240	240	240	240	240	1.200
Gasto de Constitución	900	5	20%	180	180	180	180	180	900
Gasto Primer Local	2.500	5	20%	500	500	500	500	500	2.500
				<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>4.600</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.7 Balance de situación inicial

**Tabla N° 41 Balance de Situación Inicial**

<b>ACTIVO</b>	
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	<b>129.709</b>
Disponible	<b>129.709</b>
Banco	129.709
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	36.545
<b>FIJO</b>	<b>31.945</b>
Vehículo	20.000
Construcción	1.200
Maquinaria y Equipo	2.195
Muebles y Enseres	6.000
Equipo de Computo	2.550
<b>DIFERIDO</b>	<b>4.600</b>
Gasto Constitución	4.600
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>166.254</b>
<b>PASIVO</b>	
<b><u>CORRIENTE</u></b>	<b>0</b>
Préstamo corto plazo	
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	<b>137.904</b>
Préstamo Largo Plazo	137.904
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>137.904</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital Social	28.350
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>166.254</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.8 Balance general Proyectado

**Tabla N° 42 Balance General Proyectado**

ACTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	<b>173.487</b>	<b>248.129</b>	<b>393.867</b>	<b>640.172</b>	<b>1.029.105</b>
Disponible	173.487	248.129	393.867	640.172	1.029.105
Banco	173.487	248.129	393.867	640.172	1.029.105
Caja					
<b>EXIGIBLE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cuentas por Cobrar					
Documentos por Cobrar					
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b>29.904</b>	<b>23.263</b>	<b>16.622</b>	<b>10.823</b>	<b>5.023</b>
<b>FIJO</b>	<b>26.224</b>	<b>20.503</b>	<b>14.782</b>	<b>9.903</b>	<b>5.023</b>
Vehículo	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Construcción	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Maquinaria y Equipo	2.195	2.195	2.195	2.195	2.195
Muebles y Enseres	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Equipo de Computo	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550
Depreciación Acumulada	(5.721)	(11.442)	(17.163)	(22.043)	(26.922)
<b>DIFERIDO</b>	<b>3.680</b>	<b>2.760</b>	<b>1.840</b>	<b>920</b>	<b>0</b>
Gasto Constitución	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600
Amortización Acumulada	(920)	(1.840)	(2.760)	(3.680)	(4.600)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>203.391</b>	<b>271.392</b>	<b>410.489</b>	<b>650.994</b>	<b>1.034.128</b>
<b>PASIVO</b>					
<b><u>CORRIENTE</u></b>	<b>21.415</b>	<b>24.131</b>	<b>27.192</b>	<b>30.640</b>	<b>34.526</b>
Porción Cte.L.Plazo	21.415	24.131	27.192	30.640	34.526
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>	<b>116.489</b>	<b>92.358</b>	<b>65.166</b>	<b>34.526</b>	<b>0</b>
Deuda L. Plazo	116.489	92.358	65.166	34.526	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>137.904</b>	<b>116.489</b>	<b>92.358</b>	<b>65.166</b>	<b>34.526</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital Social	28.350	28.350	28.350	28.350	28.350
Utilidad del Ejercicio	37.137	89.417	163.227	267.697	413.775
Utilidad del Ejercicio Acumulada		37.137	126.554	289.781	557.477
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>65.487</b>	<b>154.904</b>	<b>318.131</b>	<b>585.827</b>	<b>999.602</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>203.391</b>	<b>271.392</b>	<b>410.489</b>	<b>650.994</b>	<b>1.034.128</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.4.9 Estado de Resultados Proyectados

**Tabla N° 43 Estado de Resultados Proyectados**

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año2</b>	<b>Año3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Ventas</b>	210.000	294.000	411.600	576.240	806.736
<b>Costo de Producción</b>	45.889	47.555	49.281	51.070	52.924
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>164.111</b>	<b>246.445</b>	<b>362.319</b>	<b>525.170</b>	<b>753.812</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>90.461</b>	<b>93.504</b>	<b>96.657</b>	<b>99.083</b>	<b>102.469</b>
<b>Gastos Administrativos</b>	73.814	76.252	78.779	80.556	83.270
<b>Gastos de Ventas</b>	16.647	17.252	17.878	18.527	19.199
<b>Utilidad en Operaciones</b>	<b>73.650</b>	<b>152.942</b>	<b>265.662</b>	<b>426.087</b>	<b>651.343</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>15.396</b>	<b>12.680</b>	<b>9.620</b>	<b>6.171</b>	<b>2.285</b>
<b>Utilidad Antes de Part. Trab.</b>	<b>58.254</b>	<b>140.262</b>	<b>256.043</b>	<b>419.916</b>	<b>649.058</b>
<b>15% Part. Trab.</b>	8.738	21.039	38.406	62.987	97.359
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>49.516</b>	<b>119.222</b>	<b>217.636</b>	<b>356.929</b>	<b>551.699</b>
<b>25% Impuestos Renta</b>	12.379	29.806	54.409	89.232	137.925
<b>Utilidad Neta</b>	<b>37.137</b>	<b>89.417</b>	<b>163.227</b>	<b>267.697</b>	<b>413.775</b>

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.5 Punto De Equilibrio

**Tabla N° 44 Punto de Equilibrio**

<i>COSTOS Y GASTOS</i>	<i>TIPO</i>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Mano de obra directa</b>	Fijo	44.494	46.109	47.783	49.517	51.315
<b>Depreciaciones</b>	Fijo	5.721	5.721	5.721	4.880	4.880
<b>Amortizaciones</b>	Fijo	920	920	920	920	920
<b>Gastos administrativos</b>	Fijo	67.173	69.611	72.138	74.756	77.470
<b>Gastos de Ventas</b>	Fijo	16.647	17.252	17.878	18.527	19.199
<b>TOTAL FIJO</b>		<b>134.955</b>	<b>139.613</b>	<b>144.440</b>	<b>148.600</b>	<b>153.784</b>
<b>Costos directos de fabricación</b>	Variable	1.395	1.446	1.498	1.552	1.609
<b>Gastos financieros</b>	Variable	15.396	12.680	9.620	6.171	2.285
<b>TOTAL VARIABLE</b>		<b>16.791</b>	<b>14.126</b>	<b>11.118</b>	<b>7.724</b>	<b>3.894</b>
<b>Total costos y gastos</b>		<b>151.746</b>	<b>153.738</b>	<b>155.557</b>	<b>156.324</b>	<b>157.678</b>
<b>VENTAS</b>		<b>210.000</b>	<b>294.000</b>	<b>411.600</b>	<b>576.240</b>	<b>806.736</b>

Autor: Juan Lucero

##### 4.10.5.1 Punto de equilibrio en porcentaje

$$PE = \frac{CF}{V - CV} \times 100$$

$$PE = \frac{134.955}{210.000 - 16.791} \times 100$$

$$PE = \frac{134.955}{193.209} \times 100$$

$$PE = 0.69849 \times 100$$

$$PE = 69.85 \%$$



**Tabla N° 45 Punto de Equilibrio en Porcentaje**

PUNTO DE EQUILIBRIO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Porcentaje	69,85	49,88	36,07	26,14	19,15

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.5.2 Punto de equilibrio en Dólares

$$PE = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{V}}$$

$$PE = \frac{134.995}{0,92}$$

$$PE = \frac{134.955}{1 - \frac{16.791}{210.000}}$$

$$PE = 146.683$$

$$PE = \frac{134.955}{1 - 0.08}$$

**Tabla N° 46 Punto de Equilibrio en Dólares**

PUNTO DE EQUILIBRIO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Dólares	146.683	146.659	148.449	150.619	154.530

Autor: Juan Lucero

#### 4.10.6 Indicadores financieros

**Tabla N° 47 Indicadores Financieros**

INDICADOR FINANCIERO		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>LIQUIDEZ</b>	Liquidez Corriente	8,101	10,283	14,485	20,893	29,807
	Prueba Ácida	8,101	10,283	14,485	20,893	29,807
<b>SOLVENCIA</b>	Endeudamiento del Activo	0,678	0,429	0,225	0,100	0,033
	Endeudamiento Patrimonial	4,864	4,109	3,258	2,299	1,218
	Endeudamiento Activo Fijo	1,081	1,383	1,918	2,863	5,644
	Apalancamiento	7,174	9,573	14,479	22,963	36,477
<b>GESTIÓN</b>	Rotación Activo Fijo	8,008	14,339	27,845	58,191	160,608
	Rotación de Ventas	1,032	1,083	1,003	0,885	0,780
	Impacto Gastos Administrativos y Ventas	0,431	0,318	0,235	0,172	0,127
	Impacto de la Carga Financiera	0,073	0,043	0,023	0,011	0,003
<b>RENTABILIDAD</b>	Rentabilidad Neta del Activo	0,183	0,329	0,398	0,411	0,400
	Margen Bruto	0,781	0,838	0,880	0,911	0,934
	Margen Operacional	0,177	0,304	0,397	0,465	0,513
	Rentabilidad Neta de Ventas	0,277	0,477	0,622	0,729	0,805
	Rentabilidad Operacional del Patrimonio	2,598	5,395	9,371	15,030	22,975

Autor: Juan Lucero

#### **4.10.6.1 Interpretación de los indicadores financieros**

**Liquidez Corriente.-** Dentro del proyecto es aceptable ya que mediante este indicador podremos cubrir las deudas a corto plazo

**Prueba Ácida.-** Nos podemos dar cuenta que se puede cubrir todos los costos y gastos en su totalidad.

**Endeudamiento del Activo.-**El indicador muestra un porcentaje bajo por lo que se puede decir que la empresa depende de sí mismo más no de los proveedores.

**Endeudamiento del Patrimonio.-** Mediante este indicador se puede determinar que se tiene un buen porcentaje de capacidad de endeudamiento,

**Endeudamiento Activo Fijo.-** Se puede determinar que la cobertura de los activos fijos se lo realizara mediante financiamiento ya que no se puede cubrir en su totalidad por la empresa.

**Apalancamiento.-**Se puede determinar que se obtiene un 7.17% por cada unidad monetaria del patrimonio.

**Rotación del Activo Fijo.-**Las unidades monetarias vendidas por las unidades invertidas en activos inmovilizados se encuentra en un porcentaje del 8.08 lo que nos permite obtener un buen resultado en las utilidades del ejercicio.

**Rotación de Ventas.-** Se tiene un rendimiento medio de la utilización de los activos para el desarrollo de la empresa.

**Impacto de Gastos Administrativos y Ventas.-** Se puede definir que los gastos en administración y ventas están bajo los márgenes aceptables que permiten obtener un buen desarrollo de la empresa.

**Impacto de la Carga Financiera.-** Los impactos que incurren los gastos financieros son bajos causando una baja incidencia en los ingresos.

**Rentabilidad Neta del Activo.-** La capacidad del activo para generar utilidades es del 0.18 lo que da como resultado porcentajes muy bajos.

**Margen Bruto.-** La rentabilidad para cubrir los diferentes gastos operativos es del 0,78 permitiendo cubrir en su totalidad dichos gasto.

**Margen Operacional.-** Se puede deducir que el negocio es lucrativo ya que nos permite cubrir todos los costos y gastos así como también obtener un rédito.

**Rentabilidad Neta de Ventas.-** Se obtiene una rentabilidad aceptable producida por los servicios ofertados.

**Rentabilidad Operacional del Patrimonio.-** Los socios de la empresa tienen una rentabilidad del 2,59% del capital aportado.

#### 4.11 Evaluación financiera

##### 4.11.1 Flujo de efectivo

**Tabla N° 48 Flujo de Efectivo**

AÑO	INVERSIÓN	COSTOS GASTOS	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	IMPUESTO RENTA	INGRESOS	FLUJO
0	166.254					-166.254
1		151.746	8.738	12.379	210.000	37.137
2		153.738	21.039	29.806	294.000	89.417
3		155.557	38.406	54.409	411.600	163.227
4		156.324	62.987	89.232	576.240	267.697
5		157.678	97.359	137.925	806.736	413.775

Autor: Juan Lucero

#### 4.11.1 Valor actual neto

**Tabla N° 49 Valor Actual Neto**

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO ACUMULADO
0	-166.254	1,00	-166.254	-166.254
1	37.137	0,98	36.394	-129.860
2	89.417	0,96	85.840	-44.020
3	163.227	0,94	153.434	109.414
4	267.697	0,92	246.281	355.695
5	413.775	0,90	372.397	728.092

Autor: Juan Lucero

### 4.11.3 Tasa interna de retorno

**Tabla N° 50 Tasa Interna de Retorno**

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	VAN 1	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	VAN 2
0	-166.254	1,00	-166.254	-166.254	1,00	-166.254	-166.254
1	37.137	0,98	36.394	-129.860	0,97	36.023	-130.231
2	89.417	0,96	85.840	-44.020	0,94	84.052	-46.179
3	163.227	0,94	153.434	109.414	0,91	148.537	102.357
4	267.697	0,92	246.281	355.695	0,88	235.573	337.930
5	413.775	0,90	372.397	<b>728.092</b>	0,85	351.708	<b>689.639</b>

Autor: Juan Lucero

$$TIR = i1 + (i2 - i1) \left( \frac{VAN 1}{VAN 1 - VAN 2} \right)$$

$$TIR = 0,03 + (0,03 - 0,02) \left( \frac{728.092}{728.092 - 689.639} \right)$$

$$TIR = 0,03 + (0,01) \left( \frac{728.092}{728.092 - 689.639} \right)$$

$$TIR = 0,03 + (0,01) \left( \frac{728.092}{38.453} \right)$$

$$TIR = 0,03 + (0,01)(19)$$

$$TIR = 0,03 + 0.19$$

$$TIR = 0,22\%$$

La tasa interna de retorno del proyecto es del **22%**, superando el valor de la tasa activa referencial del sector productivo que es del **9,53%**, dándonos como resultado la viabilidad y factibilidad económica del proyecto.

#### 4.11.4 Periodo de recuperación de la inversión

**Tabla N° 51 Periodo de recuperación de la Inversión**

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	FLUJO DE EFECTIVO ACTUALIZADO ACUMULADO
0	-166.254	1,00	-166.254	-166.254
1	37.137	0,98	36.394	-129.860
2	89.417	0,96	85.840	-44.020
3	163.227	0,94	153.434	109.414
4	267.697	0,92	246.281	355.695
5	413.775	0,90	372.397	728.092

Autor: Juan Lucero

$$PRI = \text{Año del ultimo F.E. Act. Negativo} + \frac{\text{1er F.E. Positivo}}{\text{Inversión Inicial}}$$

$$PRI = 3 + \frac{109.414}{166254}$$

$$PRI = 3 + 0.62$$

$$PRI = 3.62$$

El monto de la presente inversión es de 1.09.414dólares, el cual se recupera en un periodo de 3 años y 6 meses, a partir del cual ya se puede contar con ganancias del proyecto.

#### 4.11.5 Relación beneficio costo

**Tabla N° 52 Relación Beneficio Costo**

AÑO	INGRESOS	EGRESOS	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	INGRESOS ACTUALIZADOS	EGRESOS ACTUALIZADOS
1	210.000	151.746	0,97	203.700	147.194
2	294.000	153.738	0,94	276.360	144.514
3	411.600	155.557	0,91	374.556	141.557
4	576.240	156.324	0,88	507.091	137.565
5	806.736	157.678	0,85	685.726	134.026
				<b>2.047.433</b>	<b>704.856</b>

Autor: Juan Lucero

$$B/C = \frac{\sum \frac{\text{Ingresos}}{\text{Actualizados}}}{\sum \frac{\text{Egresos}}{\text{Actualizados}}}$$

$$B/C = \frac{\sum 2.047.433}{\sum 704.856}$$

$$B/C = 2,90$$

Dentro del análisis de la relación beneficio costo del presente proyecto tenemos como resultado 2.90, es decir, que por cada dólar de costo se obtendrá un beneficio de \$ 1.90.



## **CONCLUSIONES.**

- a)** La ciudad de Riobamba, se considera un gran nicho de mercado en la prestación de servicios de administración de bienes inmuebles ya que dentro de la misma no existe empresas que se encuentren prestando este tipo de servicio, por lo que permitirá desarrollarse correctamente el presente proyecto.
- b)** En el estudio de mercado realizado se ha podido determinar la existencia de un alto índice de demanda insatisfecha así como también el constante crecimiento de la misma.
- c)** El factor humano se convertirá en uno de los pilares para el desarrollo de nuestro proyecto, dentro de la ciudad se cuenta con personal capacitado para formar parte de nuestra empresa.
- d)** El promotor del presente proyecto cuenta con experiencia en la prestación de servicios en administración de bienes inmuebles, convirtiéndose en una gran fortaleza para desarrollar el proyecto.
- e)** El análisis financiero del presente proyecto nos ha dado como resultado valores positivos, obteniendo tasas de rendimiento superiores al de las entidades financieras y recuperando la inversión en el tiempo de duración del proyecto.

## **RECOMENDACIONES.**

- a)** En la ciudad de Riobamba, es necesario los servicios de bienes inmuebles y al no existir empresas que brinden este tipo de servicios, desde esta perspectiva se debería dar la correspondiente aplicación al presente proyecto, enfocando a satisfacer las necesidades de nuestros futuros clientes.
- b)** Al poseer un alto grado de demanda insatisfecha es necesario generar soluciones a nuestros futuros clientes, por ende es necesario convertirse en líderes de dicho mercado a través de servicios de calidad.
- c)** Al ser el factor humano un pilar importante de nuestro proyecto es necesario brindarle todos los implementos, herramientas, equipos necesarios para dar un excelente servicio de calidad, así como también la creación de un plan de capacitación para el mismo.
- d)** La experiencia dentro de este tipo de mercado es muy necesaria ya que dentro de la ciudad no existe este tipo de servicios por lo que es necesario que el promotor del servicio brinde apoyo al personal de la empresa, con la finalidad del cumplimiento de las tareas asignadas a cada una de las áreas.
- e)** Al ser el proyecto factible y rentable es recomendable la aplicación del proyecto, puesto que se puede obtener excelentes réditos por la inversión y desarrollo del mismo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Baca Urbina, G. (2010), Evaluación de Proyectos, 6a.ed., México: Editorial Mc Graw Hill.
- Córdoba Padilla, M. (2006), Formulación y Evaluación de Proyecto, Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Prieto Herrera, J, E. (2004), Los Proyectos: la razón de ser del Presente, 2da. ed., Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Sapag, C, R. (1995), Preparación y Evaluación de Proyectos. Bogotá: Editorial Mc Graw Hill.
- Amaru, A, C. (2009), Fundamentos de administración, Teoría General y Proceso Administrativo, México: Editorial Trillas.
- Arboleda Vélez, G. (1998), Formulación Evaluación y Control, 2da. ed., Colombia: AC Editores
- Vargas Quiñones, M. y Aldama de Vega L. (2011), Calidad y Servicio: Conceptos y Herramientas. 2da. ed., Bogotá: Eco Ediciones.
- Flipo, JP. (1989), Gestión de Empresas de servicios, Barcelona: Edición Castellana.
- Munch Galindo, L. (2007), Administración; Escuelas, Procesos Administrativos Áreas Funciones y Desarrollo Emprendedor, México: Pearson Educación.
- Vásquez Rodríguez, V. H. (1985), Organización Aplicada, Quito: Grafica Arboleda.
- Van Home, J. & Wachowicz, J. (2010), Fundamentos Administración Financiera, 13a. ed., México: Prentice Hall
- Ochoa Setzer, G y Saldivar del Ángel, R. (2012), Administración Financiera: Correlación con las NIF, 3a. ed., México: Mc Graw Hill

## LINKOGRAFÍAS

- Código de Edificación de Vivienda, recuperado de, <http://es.scribd.com/doc/69384095/Codigo-de-Edificacion-de-Vivienda>
- Concepto Administrativo de Edificios, recuperado de, <http://sobreconceptos.com/edificio#ixzz2VT5xKILL>
- Administración de Edificios, recuperado de, <http://www.buenastareas.com/ensayos/Administracion-De-Condominios/1685869.html>
- Gestión de Edificios, recuperado de, <http://grupoefectivo.com.ec/empresa-grupo-efectivo-gestion-economica-elaboracion-cobro-cuotas-arriendos-presupuesto-condominios-edificios-asesoria-quito-ecuador.php>
- Casas del ecuador, recuperado de, <http://homedetailecuador.com/index-1.html>
- Administración de Pymes, recuperado de, [catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lad/...f.../capitulo2.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lad/...f.../capitulo2.pdf)
- Cifras en Ecuador, recuperado de, <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

## ANEXOS

### Anexo 1.- Formato de la encuesta aplicada

#### ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO

#### FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

#### “PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA EMPRESA DE SERVICIOS EN ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES SIMPLEZA, EN LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO, CIUDAD DE RIOBAMBA, PARA EL AÑO 2013”

#### GUÍA DE ENCUESTA

**Objetivo:** Esta encuesta tiene la finalidad de medir el nivel de aceptación que tendrá una Empresa de Servicios en Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba.

Este cuestionario es un instrumento de investigación, la veracidad de sus respuestas, nos permitirá lograr el objetivo de la investigación.

**INSTRUCCIONES:** Lea cuidadosamente cada pregunta y responda. Las respuestas serán manejadas confidencialmente, no es necesario que nos indique su nombre.

**Edad**

**Género:**

.....

Masculino ( )

Femenino ( )

**Ocupación:  
de preparación**

**Grado**

Primario ( )

Medio ( )

Superior ( )

**1) ¿Conoce usted sobre los servicios de administración de Bienes inmuebles?**

Si ( )

No ( )

**2) ¿Conoce usted de empresas que brinden los Servicios de Administración de Bienes Inmuebles en la ciudad de Riobamba?**

**3) ¿Cuáles son los Beneficios más importantes que le motivarían a los usos de estos servicios?**

Tiempo mínimo ( )

Disminución de costos ( )

Desconocimiento del negocio ( )

Falta de experiencia en el negocio ( )

**4) ¿Cuál cree usted que es la cantidad porcentual mensual de cobro por el alquiler (alícuota) de cada uno de los bienes inmuebles a administrar del servicio de Administración de Bienes Inmuebles eficiente, eficaz y profesional?**

25% al 35% ( )

45% al 55% ( )

**5) ¿Con qué tipo de servicios complementarios le gustaría contar en el servicio de administración de bienes inmuebles?**

Compra y Venta de Bienes Inmuebles ( )

Contrato de personal (Niñeras, empleadas domésticas, cocineras) ( )

Control interno de ingresos, gastos y asesoramiento. ( )

Servicio de corretaje ( )

Pago de servicios básicos ( )

**6) ¿Mediante qué medios de comunicación le gustaría conocer los servicios, beneficios que brindara la empresa de servicios inmobiliarios SIMPLEZA?**

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Radio                              | ( ) |
| Televisión                         | ( ) |
| Prensa Escrita                     | ( ) |
| Internet (Imagen corporativa)      | ( ) |
| Volantes                           | ( ) |
| Redes Sociales (FB, Twitter, Hi5,) | ( ) |

**7) ¿Mediante que métodos le gustaría dar a conocer el grado de satisfacción por los servicios prestados por parte de la empresa?**

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Encuestas                          | ( ) |
| Buzón de Sugerencia                | ( ) |
| Atención al cliente vía telefónica | ( ) |

**8) ¿Usted estaría de acuerdo en contar con un servicio personalizado de asesoría técnica en servicios inmobiliarios?**

- |    |     |
|----|-----|
| Si | ( ) |
| No | ( ) |

**9) ¿Usted estaría interesado en contratar los servicios para la administración de bienes inmuebles?**

- |    |     |
|----|-----|
| Si | ( ) |
| No | ( ) |

**Gracias por su colaboración**

## Anexo 2.- Logotipo de la empresa

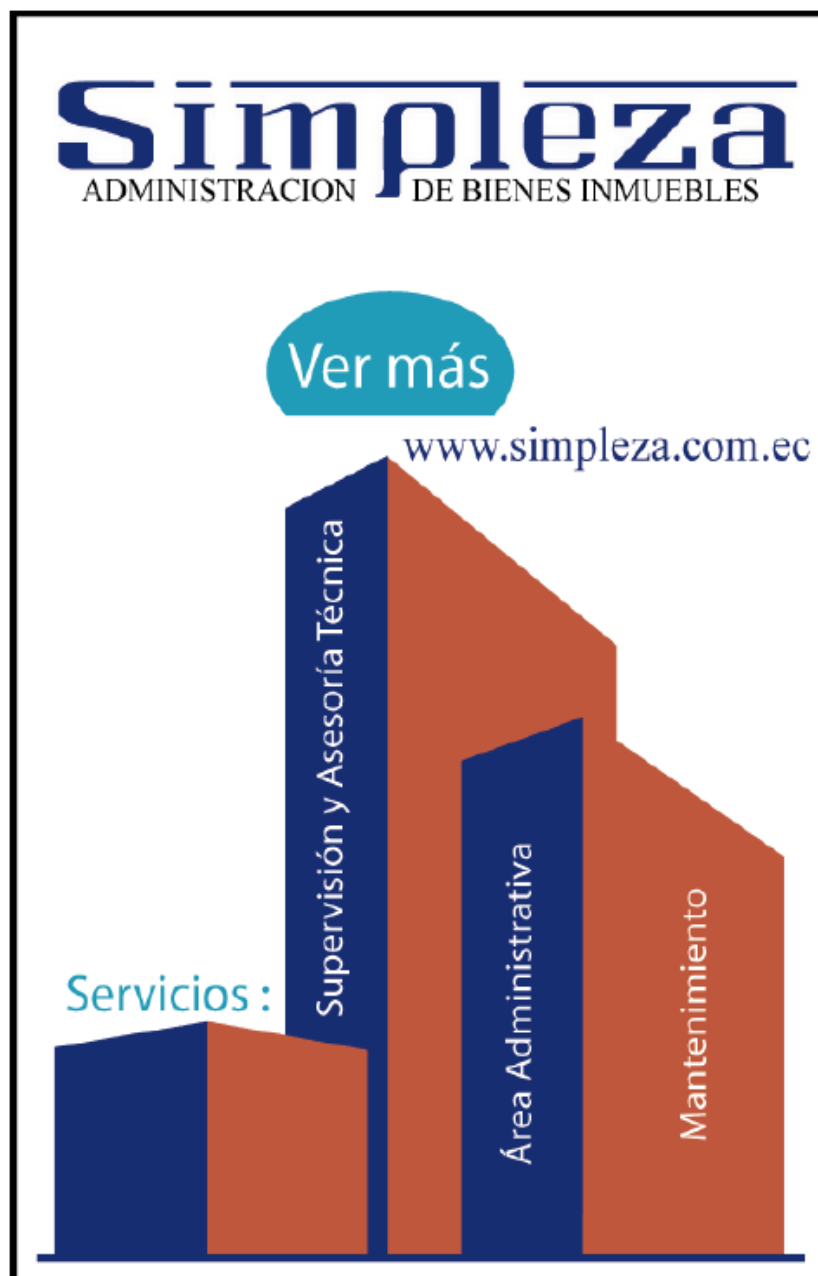


## Anexo 3.- Tarjeta de presentación





#### Anexo 4.- Portada Pagina Web



## Anexo 5.- Díptico



### Ofrecemos los siguientes Servicios :

#### Supervisión y Asesoría Técnica



- Visitas al edificio de acuerdo a la necesidad.
- Supervisión de actividades de limpieza.
- Supervisión de personal.
- Asesoría técnica legal.

#### Área Administrativa



- Trámites con el SRI, IESS, MINISTERIO DE TRABAJO
- Envío de reportes contables mensuales a correo y en documento físico
- Pagos de servicios básicos: agua, luz y nominas
- Elaboración de presupuesto anual del condominio
- Participación y Orientación en asamblea del condominio
- Gestión de cobranza
- Elaboración de informes económicos mensuales
- Presentación de proformas para trabajos a realizar en el conjunto
- Comunicación permanente con el directorio

#### Mantenimiento



- Mantenimiento de equipos, bombas, generadores onerosos.
- Adquisición de materiales de limpieza, eléctrico y jardinería.
- Mantenimiento de áreas comunes.
- Mantenimiento eléctrico.
- Mantenimiento de jardinería.

Av. La Prensa y Argentinos N 6 - Dpto. 1

Telef: 032307197

Cel: 0995987648

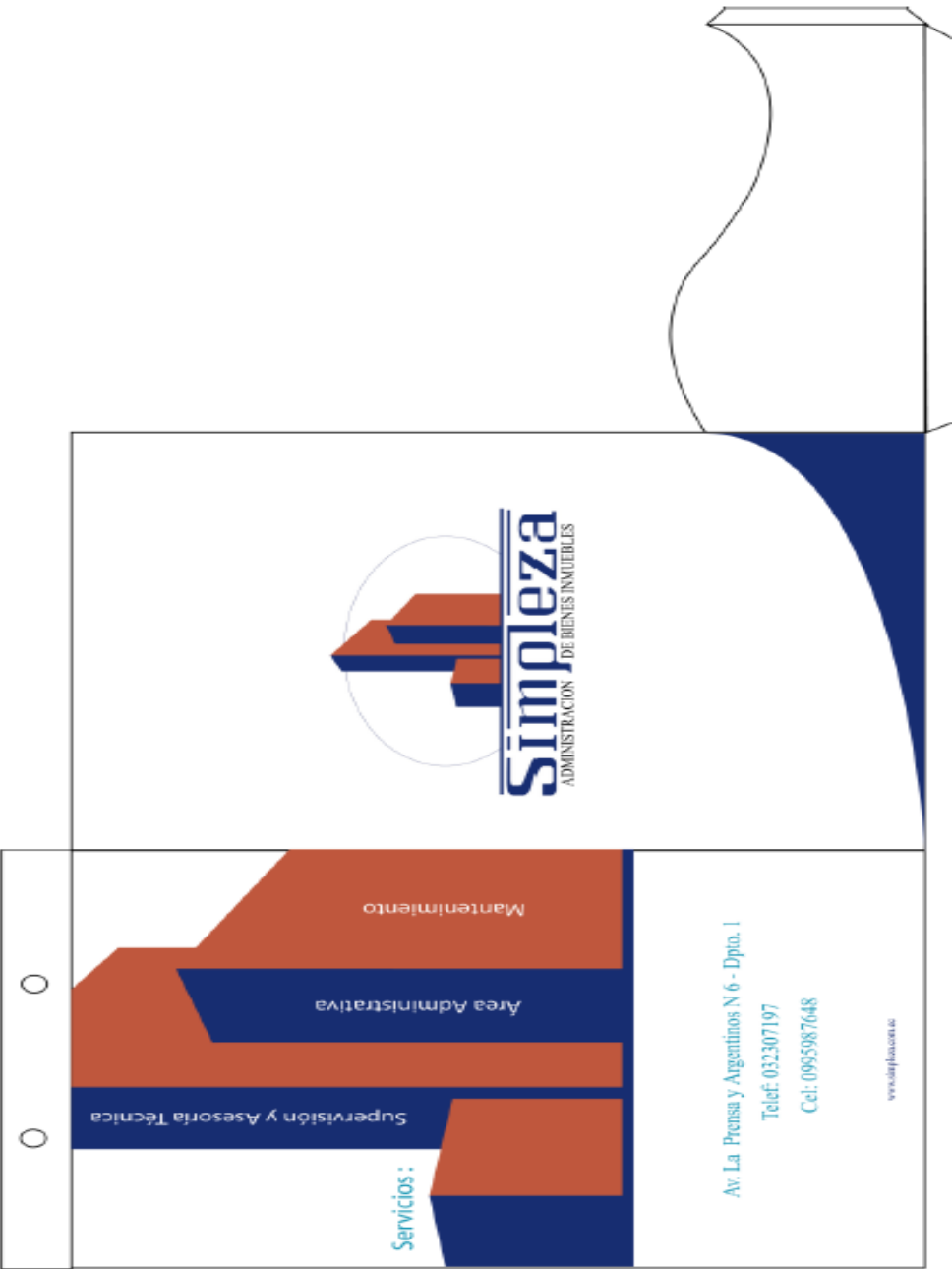
www.simpleza.com.ec



<b>Enero</b>	<b>Febrero</b>	<b>Marzo</b>
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
<b>Abril</b>	<b>Mayo</b>	<b>Junio</b>
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
<b>Julio</b>	<b>Agosto</b>	<b>Septiembre</b>
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
<b>Octubre</b>	<b>Noviembre</b>	<b>Diciembre</b>
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

Anexo 6.- Diseño de documentación de la empresa

➤ Carpetas



## Anexo 7.- Hojas Membretadas



Av. La Prensa y Argentinos N 6 - Dpto. 1

Telef: 032307197

Cel: 0995987648

## Anexo 8.- Sobre de carta

